

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

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

Identifiant juridique : BOI-IF-TFB-10-110-12/09/2012

Date de publication : 12/09/2012

Date de fin de publication : 08/06/2022

**IF - Taxe foncière sur les propriétés bâties - Exonération temporaire en
faveur des logements pris à bail à réhabilitation**

Positionnement du document dans le plan :

IF - Impôts fonciers

Taxe foncière sur les propriétés bâties

Titre 1 : Champ d'application et territorialité

Chapitre 11 : Exonération temporaire de longue durée pour logement pris à bail à réhabilitation

Sommaire :

I. Champ d'application de l'exonération

A. Caractéristiques du bail à réhabilitation

B. Personnes susceptibles de souscrire un bail à réhabilitation

C. Durée du bail

D. Prise d'effet du bail

E. Mode de financement des travaux

II. Modalités d'application de l'exonération

A. Impositions concernées

B. Point de départ, durée et quotité de l'exonération

1. Point de départ de l'exonération

2. Durée de l'exonération

3. Quotité de l'exonération

C. Remise en cause de l'exonération

D. Articulation avec les autres exonérations

1. Exonération facultative prévue par les articles 1384 B, 1586 B et 1599 ter E du CGI

2. Exonération de deux ans en faveur des constructions nouvelles (article 1383 du CGI)

3. Exonérations prévues par les articles 1384, 1384 A, 1384 C, 1384 D et 1385 du CGI

III. Obligations déclaratives

Aux termes du troisième alinéa de l'article 1384 B du CGI, et du troisième alinéa de l'article 1586 B du CGI, les logements pris à bail, à compter du 1er janvier 2005, dans les conditions fixées par les articles L. 252-1 à L. 252-4 du code de la construction et de l'habitation (CCH) sont exonérés de taxe foncière sur les propriétés bâties pendant la durée de ce bail. Les pertes de recettes résultant de cette exonération sont compensées intégralement.

Ces dispositions, issues de l'article 108 de la loi n° 2005-32 du 18 janvier 2005 de programmation pour la cohésion sociale, s'appliquent de plein droit aux logements pris à bail à réhabilitation à compter du 1^{er} janvier 2005, pour les impositions de taxe foncière sur les propriétés bâties établies au titre de l'année 2006 et des années suivantes.

10

Antérieurement à l'article 108 de la loi du 18 janvier 2005 de programmation pour la cohésion sociale, l'exonération était facultative. Les communes et leurs établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) à fiscalité propre et les départements pouvaient, par délibération prise dans les conditions prévues à l'article 1639A bis du CGI, exonérer totalement ou partiellement, pour la part de taxe foncière sur les propriétés bâties qui leur revient, pendant une durée qu'ils déterminaient, les logements faisant l'objet d'un bail à réhabilitation en application de l'article L. 252-1 du CCH.

Remarque : jusqu'au 31 décembre 2010, les régions disposaient également de la faculté d'exonérer ces logements pour la part de la taxe foncière qui leur revenait, en application de l'article 1599 ter E du CGI.

I. Champ d'application de l'exonération

20

L'exonération s'applique aux logements pris à bail à réhabilitation à compter du 1^{er} janvier 2005 dans les conditions fixées par les articles L. 252-1 à L. 252-4 du CCH.

A. Caractéristiques du bail à réhabilitation

30

Il s'agit d'un contrat par lequel une des personnes publiques ou privées désignées à l'article L. 252-1 du CCH s'engage à réaliser, dans un délai déterminé, des travaux d'amélioration sur l'immeuble du bailleur et à le conserver en bon état d'entretien et de réparations de toute nature, en vue de le louer à usage d'habitation pendant la durée du bail.

40

Le contrat indique la nature des travaux, leurs caractéristiques techniques et le délai de leur exécution.

B. Personnes susceptibles de souscrire un bail à réhabilitation

50

Il s'agit :

- des organismes d'HLM ;
- des sociétés d'économie mixte dont l'objet est de construire ou de donner à bail des logements ;
- des collectivités territoriales ;
- ou des organismes dont l'un des objets est de contribuer au logement des personnes défavorisées et qui sont agréés à cette fin par le représentant de l'État dans le département.

C. Durée du bail

60

Le bail à réhabilitation est conclu pour une durée minimale de 12 ans. Il ne peut se prolonger par tacite reconduction.

D. Prise d'effet du bail

70

La prise d'effet du bail à réhabilitation est subordonnée à la conclusion par le preneur d'une convention prévue à l'[article L. 351-2 du CCH](#) dont la date d'expiration est identique à celle de ce bail.

E. Mode de financement des travaux

80

Lorsque le preneur est un organisme d'HLM, une société d'économie mixte ou une collectivité territoriale, la convention est liée au financement des travaux d'amélioration par une subvention de l'Etat, dite « PALULOS » (cf. [art. R. 323-1 du CCH](#)).

90

Lorsque le preneur est un organisme agréé par le préfet pour le logement des personnes défavorisées, la convention est conclue, soit en application du [4° de l'article L. 351-2 du CCH](#) lorsque les travaux d'amélioration sont financés par une subvention de l'Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat (ANAH) ou sans aide spécifique de l'Etat (« 1 % logement » par exemple), soit en application du [3° du même article](#) lorsque les travaux d'amélioration sont financés au moyen d'une subvention « PALULOS ».

II. Modalités d'application de l'exonération

A. Impositions concernées

100

L'exonération porte sur la taxe foncière sur les propriétés bâties de l'immeuble ou de la partie d'immeuble remplissant les conditions pour bénéficier de cette exonération.

110

Elle concerne également les taxes spéciales d'équipement additionnelles à la taxe foncière sur les propriétés bâties perçues au profit de divers établissements publics :

- établissements publics fonciers mentionnés au [b de l'article L. 321-1](#) et aux [articles L. 324-1 et suivants du code de l'urbanisme \(articles 1607 bis et 1607 ter du CGI\)](#) ;

- établissement public foncier de Normandie ([article 1608 du CGI](#)), établissement public foncier de Lorraine ([article 1609 du CGI](#)), établissement public foncier de Provence-Alpes-Côte d'Azur ([article 1609 F du CGI](#)) ;

- établissement public d'aménagement en Guyane ([article 1609 B du CGI](#)), agences pour la mise en valeur des espaces urbains de la zone dite des cinquante pas géométriques en Guadeloupe et en Martinique ([articles 1609 C et 1609 D du CGI](#))..

120

En revanche, et conformément à l'[article 1521 du CGI](#), elle ne concerne pas la taxe d'enlèvement des ordures ménagères.

B. Point de départ, durée et quotité de l'exonération

1. Point de départ de l'exonération

130

L'exonération temporaire s'applique à compter du 1^{er} janvier de l'année qui suit celle au cours de laquelle les logements sont pris à bail à réhabilitation.

2. Durée de l'exonération

140

Sa durée est celle du bail à réhabilitation. Elle s'apprécie par année entière.

Remarque : avant 2005, la durée d'exonération était laissée à l'initiative des collectivités qui prenaient la délibération.

3. Quotité de l'exonération

150

L'exonération est totale.

C. Remise en cause de l'exonération

160

L'exonération est supprimée lorsque notamment :

- le bail à réhabilitation est résilié ;
- le bail à réhabilitation est expiré ;
- la convention conclue conformément à l'[article L. 351-2 du CCH](#) est remise en cause.

170

Dans tous les cas, 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.

180

En revanche, lorsque le bail est cédé à un autre organisme, société d'économie mixte, collectivité territoriale, habilité à le contracter, l'exonération accordée en application des [articles 1384B](#) et [1586B](#) du CGI n'est pas remise en cause.

D. Articulation avec les autres exonérations

1. Exonération facultative prévue par les articles 1384 B, 1586 B et 1599 ter E du CGI

190

En instituant une exonération de plein droit de taxe foncière sur les propriétés bâties en faveur des logements pris à bail à réhabilitation à compter du 1^{er} janvier 2005, l'article 108 de la [loi de programmation pour la cohésion sociale](#) a supprimé, à compter des impositions établies au titre de 2006, la possibilité pour les communes, les EPCI à fiscalité propre, les départements et les régions, d'exonérer de la taxe foncière sur les propriétés bâties – pour la part qui leur revient et pour la durée qu'ils déterminent – ces logements sur le fondement des [articles 1384 B](#), et [1586 B](#) et [1599 ter E](#) du CGI.

Remarque : Jusqu'au 31 décembre 2010, les régions disposaient de la faculté d'exonérer ces logements pour la part de la taxe foncière qui leur revenait, en application de l'article 1599 ter E du CGI. A compter de 2011, les régions ne perçoivent plus la taxe foncière sur les propriétés bâties. L'[article 108-XIX de la loi de finances pour 2011](#) (n° 2010-1657 du 29 décembre 2010) a abrogé l'article 1599 ter E du CGI.

200

Dès lors, les délibérations qui ont pu être prises en 2005 par les communes, les EPCI à fiscalité propre, les départements et les régions pour instituer l'exonération facultative prévue par les articles précités sont sans effet pour 2006 et les années suivantes.

210

Toutefois, les exonérations des parts communale, intercommunale, départementale et régionale en cours au 1^{er} janvier 2005 sur le fondement de ces articles sont maintenues pour la période restant à courir si les délibérations n'ont pas été modifiées ou rapportées.

Remarque : La part régionale de la taxe foncière sur les propriétés bâties a été supprimée à compter du 1^{er} janvier 2011.

220

Deux situations sont à distinguer :

- d'une part, les logements pris à bail à réhabilitation jusqu'au 31 décembre 2004 bénéficient d'une exonération de taxe foncière sur les propriétés bâties sur délibération des communes, des EPCI à fiscalité propre et des départements pour la part qui leur revient pour la durée qu'ils déterminent, si les délibérations ont été prises avant le 1^{er} octobre 2004 ;

- d'autre part, les logements pris à bail à réhabilitation à compter du 1^{er} janvier 2005 bénéficient d'une exonération de plein droit de taxe foncière sur les propriétés bâties pendant la durée du bail à compter des impositions établies au titre de 2006.

2. Exonération de deux ans en faveur des constructions nouvelles (article 1383 du CGI)

230

Compte tenu du champ d'application de l'exonération en faveur des logements pris à bail à réhabilitation, l'application simultanée des deux exonérations ne devrait pas trouver à s'appliquer sauf dans le cas d'une addition de construction à des constructions préexistantes. Mais dans ce cas, les travaux d'amélioration ne pouvant être réalisés sur l'addition de construction, l'exonération en faveur des logements pris à bail à réhabilitation ne s'applique que sur la base d'imposition afférente aux constructions anciennes.

3. Exonérations prévues par les articles 1384, 1384 A, 1384 C, 1384 D et 1385 du CGI

240

Dans l'hypothèse où un immeuble faisant l'objet d'un bail à réhabilitation bénéficierait de l'une des exonérations prévues aux [articles 1384, 1384 A, 1384 C, 1384 D](#) ou [1385 du CGI](#), il conviendrait de faire courir cette exonération jusqu'à son terme et d'appliquer ensuite l'exonération de droit en faveur des logements pris à bail à réhabilitation pour la période de cette exonération qui reste à courir.

III. Obligations déclaratives

250

Pour bénéficier de l'exonération, le preneur doit, avant le 1^{er} janvier de l'année au titre de laquelle l'exonération est applicable, fournir au service des impôts, sur papier libre, les éléments permettant

d'identifier les logements ou immeubles concernés, les documents justifiant que le bail à réhabilitation a pris effet dans les conditions prescrites par l'[article L. 252-3 du CCH](#) (existence de la convention prévue par l'[article L. 351-2 du CCH](#)), ainsi que la durée du bail à réhabilitation.

Remarque : pour les exonérations obtenue antérieurement à 2005, l'octroi de ces exonérations prises sur délibérations était subordonné au dépôt d'une déclaration (modèle E, imprimé n° 6666 D) par le titulaire du bail à réhabilitation ([articles 315, 315 bis, 315 ter et 328 E à 328 J de l'annexe III au CGI](#)). Cette déclaration, accompagnée des documents justifiant que le bail a pris effet dans les conditions prescrites par l'[article L. 252-3 du CCH](#), doit être adressée au service des impôts du lieu de situation des biens avant le 1^{er} janvier de la première année à compter de laquelle le redevable peut bénéficier de l'exonération.