

BULLETIN OFFICIEL DES IMPÔTS

DIRECTION GÉNÉRALE DES IMPÔTS

6 C-5-05

N° 165 du 10 OCTOBRE 2005

TAXE FONCIERE SUR LES PROPRIETES BATIES. EXONERATION DES CONSTRUCTIONS DE LOGEMENTS NEUFS
FAISANT L'OBJET D'UN CONTRAT DE LOCATION-ACCESSION.
(ARTICLE 9 DE LA LOI N° 2004-804 DU 9 AOUT 2004 POUR LE SOUTIEN A LA CONSOMMATION ET A
L'INVESTISSEMENT)

(C.G.I., art. 1384 A)

NOR : BUD F 05 20334 J

Bureau C 2

PRESENTATION

L'article 9 de la loi n° 2004-804 du 9 août 2004 pour le soutien à la consommation et à l'investissement institue une exonération de quinze ans de taxe foncière sur les propriétés bâties en faveur des constructions de logements neufs affectés à l'habitation principale faisant l'objet d'un contrat de location-accession.

Cette exonération est applicable à compter de l'année qui suit celle de leur achèvement sous réserve que la construction fasse l'objet, dans des conditions fixées par décret, d'une convention et d'une décision d'agrément prise par le représentant de l'Etat dans le département.

•

SOMMAIRE

INTRODUCTION	1
Section 1 : Champ d'application	3
A. CONDITION TENANT A LA NATURE DES CONSTRUCTIONS	4
B. CONDITION TENANT A LA NATURE DE L'OPERATION REALISEE	6
C. CONDITIONS TENANT AUX MODALITES DE REALISATION DE L'OPERATION	12
1. Nécessité d'une convention	13
2. La décision d'agrément	15
Section 2 : Portée de l'exonération	20
A. IMPOSITIONS CONCERNEES	20
B. DUREE ET BENEFICIAIRES DE L'EXONERATION	23
C. REMISE EN CAUSE DE L'EXONERATION	26
Section 3 : Obligations des contribuables et sanctions	28
A. OBLIGATIONS DECLARATIVES	28
B. SANCTIONS	32
Section 4 : Entrée en vigueur	33
Annexe I : La convention-type	
Annexe II : Le modèle de décision d'agrément	

INTRODUCTION

1. Conformément au III de l'article 1384 A du code général des impôts (issu du V de l'article 9 de la loi n° 2004-804 du 9 août 2004 pour le soutien à la consommation et à l'investissement), les constructions de logements neufs affectés à l'habitation principale faisant l'objet d'un contrat de location-accession en application de la loi n° 84-595 du 12 juillet 1984 définissant la location-accession à la propriété immobilière 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, lorsqu'elles font l'objet, dans des conditions fixées par décret, d'une convention et d'une décision d'agrément prise par le représentant de l'Etat dans le département.
2. La présente instruction a pour objet de commenter cette disposition.

Section 1 : Champ d'application

3. Sont concernées les constructions qui satisfont simultanément à des conditions tenant à la nature des constructions, à la nature de l'opération réalisée et aux modalités de réalisation de l'opération.

A. CONDITION TENANT A LA NATURE DES CONSTRUCTIONS

4. Sont concernées les constructions de logements neufs, y compris lorsqu'ils ont été acquis en l'état futur d'achèvement (VEFA), affectés à l'habitation principale.
5. Pour toute précision concernant ces deux conditions déjà en vigueur, il conviendra de se reporter à la DB 6 C 1342 § 17 et 18.

B. CONDITION TENANT A LA NATURE DE L'OPERATION REALISEE

6. Sont concernées les constructions de logements faisant l'objet d'un contrat de location-accession en application de la loi n° 84-595 du 12 juillet 1984 définissant la location-accession à la propriété immobilière.
7. Conformément à l'article 1 de la loi n° 84-595 du 12 juillet 1984 susvisée, un contrat de location-accession est un contrat par lequel un vendeur s'engage envers un accédant à lui transférer, après une période de jouissance à titre onéreux, la propriété de tout ou partie d'un immeuble moyennant le paiement fractionné ou différé du prix de vente et le versement d'une redevance jusqu'à la date de levée de l'option.
8. Le contrat de location-accession est conclu par acte authentique et publié au bureau des hypothèques.
9. Son exécution comporte deux phases distinctes : une première phase dite « phase locative » et une seconde phase dite « phase d'accession ».
10. Pendant la phase locative, le logement est la propriété d'un opérateur qui est qualifié de « vendeur » dans les textes législatifs et réglementaires. L'accédant (ou locataire-accédant) verse une redevance constituée d'une fraction locative, assimilable à un loyer, et d'une fraction acquisitive imputable sur le prix du logement.
11. L'accédant peut lever l'option sur son logement aux dates prévues dans le contrat de location-accession et selon les modalités arrêtées par les parties. La levée d'option entraîne le transfert de la propriété du logement à l'accédant, constaté par acte notarié, ainsi que le paiement du solde du prix du logement.

C. CONDITIONS TENANT AUX MODALITES DE REALISATION DE L'OPERATION

12. L'opération doit, dans les conditions fixées par le décret n° 2004-286 du 26 mars 2004 relatif aux conditions d'octroi des prêts conventionnés pour des opérations de location-accession à la propriété immobilière et modifiant le code de la construction et de l'habitation, être assortie d'une convention et d'une décision d'agrément prise par le représentant de l'Etat dans le département.

1. Nécessité d'une convention

13. La convention doit prévoir notamment le respect des conditions suivantes :

- les revenus des locataires-accédants ne doivent pas excéder les plafonds du prêt d'accession sociale (PAS) en application de l'article R. 331-66 du code de la construction et de l'habitation ;

- la fraction locative de la redevance ne doit pas excéder les plafonds de loyer prévus à l'annexe I de l'arrêté du 26 mars 2004 relatif aux conditions d'application des dispositions de la sous-section 2 bis relative aux prêts conventionnés pour des opérations de location-accession à la propriété immobilière ;

- le prix de vente du logement est plafonné et non-révisable ; ce prix est minoré chaque année de 1,5 % forfaitairement (cf. annexe II de l'arrêté du 26 mars 2004) ;

- le vendeur dispose de l'engagement d'un établissement de crédit de proposer au ménage, au moment de la levée d'option, un ou des prêts conventionnés dont la mensualité ou la somme des mensualités n'excédera pas la dernière redevance payée en phase locative ;

- le vendeur doit s'engager à proposer trois offres de relogement adapté aux besoins et aux possibilités du ménage en cas de non-levée d'option ;

- le vendeur s'engage à offrir au ménage, en cas de levée d'option, une garantie de rachat du bien et une garantie de relogement afin de le prémunir contre les aléas de la vie.

14. Le modèle de convention-type est joint en annexe I.

2. La décision d'agrément

15. La décision d'agrément est prise par le représentant de l'Etat dans le département. Elle ouvre droit au prêt social de location-accession (PSLA)¹ et a pour effet de réserver l'agrément à un nombre déterminé de logements réalisés en location-accession. L'agrément délivré n'est, à ce stade, que provisoire.

16. Pour obtenir la confirmation de l'agrément, le vendeur dispose d'un délai maximum de 12 mois à compter du dépôt de la déclaration d'achèvement des travaux prévue par l'article R. 460-1 du code de l'urbanisme pour transmettre au représentant de l'Etat dans le département les contrats de location-accession signés ainsi que les justificatifs de ressources des accédants. Après que la direction départementale de l'équipement s'est assurée du respect des conditions qui n'ont pu être vérifiées au moment de la délivrance de la décision de réservation d'agréments, le représentant de l'Etat dans le département notifie au vendeur la liste des logements bénéficiant à titre définitif de l'agrément.

17. L'exonération de taxe foncière sur les propriétés bâties concerne en principe les logements qui bénéficient d'un agrément définitif. Toutefois, elle pourra s'appliquer dès la délivrance de l'agrément provisoire compte tenu des précisions apportées aux n° 28 à 31.

18. Le modèle de décision d'agrément est joint en annexe II.

19. En pratique, seules les constructions de logements faisant l'objet d'un contrat de location-accession financées au moyen du prêt PSLA sont susceptibles d'ouvrir droit à l'exonération de taxe foncière sur les propriétés bâties. En effet, la passation de la convention entre l'Etat et le vendeur ne peut concerner que des constructions (ou acquisitions dans le cadre d'une vente en l'état futur d'achèvement) de logements neufs par l'opérateur financées au moyen d'un prêt PSLA prévu à l'article R. 331-76-5-1 du code de la construction et de l'habitation.

¹ Le PSLA (articles R. 331-76-5-1 à R. 331-76-5-4 du code de la construction et de l'habitation issus du décret n° 2004-286 du 26 mars 2004 déjà cité) est distribué par tous les établissements de crédit habilités à délivrer des prêts conventionnés prévus aux articles R. 331-63 et suivants du code de la construction et de l'habitation. Il ne concerne que les opérations de construction ou d'acquisition de logements neufs (ventes en l'état futur d'achèvement – VEFA) réalisées par toute personne morale (organismes d'HLM, sociétés d'économie mixte, promoteurs privés y compris les SCI créées spécifiquement par certains opérateurs pour commercialiser leurs logements) et est accordé à cette dernière.

Section 2 : Portée de l'exonération

A. IMPOSITIONS CONCERNEES

- 20.** L'exonération porte sur la taxe foncière sur les propriétés bâties de l'immeuble ou de la partie d'immeuble qui remplit les conditions requises pour être exonéré.
- 21.** Elle concerne également les taxes spéciales d'équipement additionnelles à la taxe foncière sur les propriétés bâties perçues au profit :
- de la région Ile-de-France ;
 - et de divers établissements publics : établissements publics fonciers mentionnés aux articles L. 324-1 et suivants du code de l'urbanisme et au b de l'article L. 321-1 du même code (articles 1607 bis et 1607 ter du code général des impôts), établissement public foncier de Normandie (article 1608), établissement public foncier de Lorraine (article 1609), établissement public foncier du Nord-Pas-de-Calais (article 1609 A), établissement public d'aménagement en Guyane (article 1609 B), 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), établissement public foncier de l'Ouest Rhône-Alpes (article 1609 E) et établissement public foncier de Provence-Alpes-Côte d'Azur (article 1609 F).
- 22.** En revanche, et conformément à l'article 1521 du code général des impôts, elle ne concerne pas la taxe d'enlèvement des ordures ménagères.

B. DUREE ET BENEFICIAIRES DE L'EXONERATION

- 23.** Les constructions neuves à usage locatif qui répondent aux conditions du III de l'article 1384 A du code général des impôts 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.
- 24.** L'exonération bénéficie en premier lieu au vendeur – personne morale – pendant la phase locative puis au locataire-accédant pour la période restant à courir à compter du 1^{er} janvier de l'année qui suit celle au cours de laquelle il a levé l'option.
- 25.** En cas de non-levée de l'option par le locataire-accédant, le vendeur continue à bénéficier de l'exonération, lorsque le logement fait l'objet d'un nouveau contrat de location-accession respectant les mêmes conditions que le précédent contrat ou, lorsqu'il remet le logement en location comme logement social (c'est-à-dire lorsque la location est assortie du conventionnement prévu par l'article L. 353-2 du code de la construction et de l'habitation - convention APL).

C. REMISE EN CAUSE DE L'EXONERATION

- 26.** L'exonération n'est pas applicable ou est supprimée lorsque notamment :
- la construction est affectée à un usage autre que l'habitation principale (résidence secondaire, transformation en local professionnel ou commercial par exemple) ou n'est plus affectée à cet usage ;
 - la convention conclue est résiliée ;
 - l'agrément provisoire n'est pas confirmé ;
 - le logement est remis en location par le vendeur en ne faisant pas l'objet d'une convention prévue par l'article L. 353-2 du code de la construction et de l'habitation (convention APL) ;
 - le logement est vendu par le locataire-accédant.
- 27.** Dans le cas de la suppression d'une exonération déjà appliquée et sous réserve du § 31, cette suppression intervient à compter du 1^{er} janvier de l'année qui suit celle au cours de laquelle les événements qui la motivent sont survenus.

Section 3 : Obligations des contribuables et sanctions

A. OBLIGATIONS DECLARATIVES

28. Conformément aux dispositions de l'article 1406 du code général des impôts, l'exonération de quinze ans de taxe foncière sur les propriétés bâties des constructions de logements neufs affectés à l'habitation principale faisant l'objet d'un contrat de location-accession est subordonnée au dépôt d'une déclaration d'achèvement des travaux dans les 90 jours de leur réalisation définitive.

29. La déclaration doit être accompagnée des contrats de location-accession signés, d'une copie de la convention signée et de l'agrément définitif obtenu.

30. Compte tenu des modalités d'octroi de l'agrément définitif qui peut intervenir dans un délai de 12 mois à compter de la date d'achèvement des travaux, l'exonération pourra être accordée l'année qui suit celle de l'achèvement des travaux au vu de la copie de la convention et de la copie de l'agrément provisoire.

31. Cette exonération sera maintenue l'année suivante par la production de l'agrément définitif et des contrats de location-accession signés. A défaut, l'exonération accordée l'année précédente sera remise en cause dans les conditions prévues à l'article L. 173 du livre des procédures fiscales. Les rôles supplémentaires seront alors établis au profit de l'Etat² en ce qui concerne la part communale et intercommunale et au profit des départements et des régions pour la part revenant à ces collectivités.

B. SANCTIONS

32. Le II de l'article 1406 du code général des impôts 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.

Section 4 : Entrée en vigueur

33. Les dispositions du III de l'article 1384 A du code général des impôts s'appliquent aux constructions achevées qui ont bénéficié d'une décision d'agrément délivrée postérieurement au 26 mars 2004. Toutefois, les constructions n'ont pu être achevées au plus tôt qu'en 2005. Par conséquent, dès lors que l'exonération s'applique à compter du 1^{er} janvier de l'année qui suit celle de l'achèvement, elle est susceptible de s'appliquer à compter des impositions établies au titre de 2006 et des années suivantes.

La Directrice de la Législation Fiscale

Marie-Christine LEPETIT



² La perte de ressources résultant de l'exonération est, pour la part revenant aux communes et établissements publics de coopération intercommunale, compensée en application des articles L. 2335-3, L. 5214-23-2 et L. 5215-35 du code général des collectivités territoriales (CGCT).

Annexe I

LA CONVENTION-TYPE

Convention-type conclue entre l'Etat et les personnes morales sollicitant une décision d'agrément, en vue de la réalisation de logements neufs faisant l'objet d'un contrat de location-accession, en application des articles R. 331-76-5-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation (CCH).

Le préfet du département de _____, agissant au nom de l'Etat,
d'une part,
et la (dénomination de l'organisme ou société), représentée par _____ qui sera dénommée « le vendeur »
d'autre part,

sont convenus de ce qui suit :

I. - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

La présente convention est conclue en application des dispositions du II de l'article R. 331-76-5-1 qui subordonne l'octroi de l'agrément à la passation d'une convention entre l'Etat et le vendeur en vue de la construction ou de l'acquisition, au moyen d'un prêt mentionné au I de l'article R. 331-76-5-1, de logements neufs faisant l'objet d'un contrat de location-accession.

L'opération concernée est réalisée sous le régime de contrats de location-accession répondant aux conditions de la loi n° 84-595 du 12 juillet 1984 définissant la location-accession à la propriété et à celles de la présente convention. Est qualifié de location-accession le contrat par lequel le vendeur s'engage envers un accédant à lui transférer, après une période de jouissance à titre onéreux, qualifiée de phase locative, la propriété d'un logement moyennant le paiement fractionné du prix de vente et le versement d'une redevance jusqu'à la date de levée de l'option.

Article 1^{er}

Objet de la convention

La présente convention a pour objet de définir, dans le cadre de l'opération de location-accession projetée à [lieu de l'opération], les engagements réciproques de l'Etat et du vendeur. L'Etat s'engage à faire bénéficier le vendeur d'avantages fiscaux, sous réserve du respect par celui-ci des dispositions législatives ou réglementaires applicables. Le vendeur donne son adhésion à l'occasion de la réalisation de l'opération à des engagements définis par les dispositions des II et III ci-dessous.

Article 2

Nature de l'opération

L'opération porte sur un programme de construction/d'acquisition de _____ logements neufs situés à :
- x logements de [type...] d'une surface utile de :
- x logements de [type...] d'une surface utile de :

II. - ENGAGEMENTS DU VENDEUR EN PHASE LOCATIVE

Article 3

Conditions de ressources des locataires-accédants

Le vendeur s'engage à réserver les logements à des ménages dont les ressources annuelles n'excèdent pas, à la date de signature du contrat préliminaire ou, à défaut, du contrat de location-accession, les plafonds de ressources mentionnés à l'article R. 331-66 du Code de la construction et de l'habitation.

Article 4
*Conditions relatives à la partie de la redevance
correspondant à la jouissance du logement*

Le vendeur s'engage à ce que la fraction de la redevance correspondant au droit de l'accédant à la jouissance du logement n'excède pas les plafonds de loyer prévus à l'annexe I de l'arrêté du 26 mars 2004. Pour l'opération relevant de la présente convention, il s'agit de [montants à préciser].

III. - ENGAGEMENTS DU VENDEUR
EN PHASE D'ACCESSION

Article 5
Conditions de prix des logements

Les contrats de location-accession peuvent prévoir une ou plusieurs dates de levée d'option et définir, dans ce cas, les prix de vente correspondants. Le prix de vente doit être minoré de 1,5 % par an, en application du II de l'article R. 331-76-5-1.

Les prix de vente des logements avant minoration ne peuvent excéder les plafonds de prix maxima, définis en euros/m², à l'annexe II de l'arrêté du 26 mars 2004.

Pour la présente opération, les prix de vente des logements avant minoration se décomposent de la manière suivante :

- type 1
- type 2
- type 3

Soit un prix moyen, par mètre carré de surface utile, de
Ces prix de vente ne peuvent pas être indexés sur l'indice du coût de la construction.

Article 6
Offre de financement d'un établissement de crédit

Le vendeur certifie qu'il dispose de l'engagement d'un établissement de crédit prévu au II de l'article R. 331-76-5-1.

Article 7
*Dispositif de sécurisation
de l'accédant pendant la phase d'accession*

Le vendeur s'engage à faire bénéficier l'accédant des garanties de rachat du logement et de relogement prévues au II de l'article R. 331-76-5-1 ; en outre, il s'engage à proposer au locataire-accédant, en cas de non-levée d'option, trois offres de logements locatifs correspondant à ses besoins et à ses possibilités.

IV. - DISPOSITIONS DE CONTRÔLE ET D'APPLICATION

Article 8
Suivi de l'opération

Le vendeur s'engage à fournir à tout moment à la demande du représentant de l'Etat toutes les informations et documents nécessaires à l'exercice de ce suivi.

Article 9
Contrôle

Les opérations sont soumises au contrôle de la mission interministérielle d'inspection du logement social.

Article 10
Conséquences de l'inexécution des obligations

Si le vendeur ne respecte pas les conditions prévues par la réglementation, il s'expose à devoir restituer tout ou partie des avantages dont il aura bénéficié pour la réalisation de l'opération.

Article 11
Date d'effet de la convention

La présente convention prend effet à compter de la date de signature par les deux parties.
Fait à, le

Le préfet de département,

Le vendeur,

•

Annexe II

LE MODÈLE DE DÉCISION D'AGRÈMENT

DÉCISION D'AGRÈMENT POUR LA RÉALISATION DE LOGEMENTS FAISANT L'OBJET D'UN CONTRAT EN LOCATION-ACCESSION

Bénéficiaire
Nom
Raison sociale
Forme
Numéro de décision PSLA
Désignation de l'organisme
Département
Commune (INSEE)
Désignation de l'opération
Exercice de rattachement
Etablissement prêteur
Montant du prêt
Durée
Taux
Adossement au livret A oui non
Si oui, montant du refinancement sur livret A

Le préfet,

Vu le code de la construction et de l'habitation, et notamment l'article R. 331-76-5-1,

Vu le code général des impôts ;

Vu la loi n° 84-595 du 12 juillet 1984 définissant la location-accession à la propriété ;

Vu la demande d'agrément présentée par l'opérateur et notamment le plan prévisionnel de financement ;

Vu la convention passée entre l'Etat et le vendeur, en application du II de l'article R. 331-76-5-1, qui restera annexée à la présente décision,

Décide :

Article 1^{er}

Il est accordé une réservation d'agrèments pour [adresse et description de l'opération] portant sur la réalisation de (x) logements en location-accession dont (x) individuel(s) et (x) collectif(s) au bénéficiaire désigné

Article 2

Les agrèments réservés deviendront définitifs au vu de la production des documents communiqués par le vendeur et mentionnés au II de l'article R. 331-76-5-1.

Article 3

Le directeur départemental de l'équipement est chargé de l'exécution de la présente décision.

Fait à la
Le signataire,
Décision PSLA n°