



Liberté • Égalité • Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

BULLETIN OFFICIEL DES IMPÔTS

DIRECTION GÉNÉRALE DES IMPÔTS

6 C-2-06

N°60 du 3 AVRIL 2006

TAXE FONCIERE SUR LES PROPRIETES BATIES. EXONERATION DES CONSTRUCTIONS DE LOGEMENTS NEUFS A USAGE LOCATIF. EXONERATION DES LOGEMENTS ACQUIS, EN VUE DE LEUR LOCATION, AVEC L'AIDE DE L'ETAT OU AVEC UNE SUBVENTION DE L'ANRU. EXONERATION DES LOGEMENTS AMELIORES AVEC UNE AIDE DE L'ANAH EN VUE DE LEUR LOCATION A DES PERSONNES DEFAVORISEES. EXONERATION DES LOGEMENTS DETENUS PAR L'ETABLISSEMENT PUBLIC DE GESTION IMMOBILIERE DU NORD - PAS-DE-CALAIS (EPINORPA).
(ARTICLE 92 I, II ET V DE LA LOI N°2005-32 DU 18 JANVIER 2005 DE PROGRAMMATION POUR LA COHESION SOCIALE)

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

NOR : BUD F 06 20419 J

Bureau C 2

P R E S E N T A T I O N

L'article 92 de la loi n° 2005-32 du 18 janvier 2005 de programmation pour la cohésion sociale modifie le régime des exonérations de longue durée de taxe foncière sur les propriétés bâties en faveur des logements sociaux :

1. Il étend aux départements d'outre-mer les exonérations prévues en faveur des constructions de logements neufs à usage locatif et en faveur des logements acquis en vue de leur location (deuxième alinéa du I de l'article 1384 A du CGI et premier alinéa de l'article 1384 C du CGI).

2. Il porte la durée des exonérations susvisées de 15 à 25 ans lorsque la décision de subvention ou de prêt intervient entre le 1^{er} juillet 2004 et le 31 décembre 2009. Il en est de même en ce qui concerne l'exonération en faveur des logements améliorés avec une aide de l'Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat (ANAH) en vue de leur location à des personnes défavorisées (deuxième alinéa de l'article 1384 C du CGI) lorsque la décision de subvention de l'ANAH intervient entre le 1^{er} juillet 2004 et le 31 décembre 2009.

3. Il institue une exonération de taxe foncière sur les propriétés bâties d'une durée de 15 ans en faveur des logements détenus, directement ou indirectement par le biais d'une société à participation majoritaire, par l'établissement public de gestion immobilière du Nord - Pas-de-Calais lorsque ces logements sont améliorés au moyen d'une aide financière de l'ANAH et qu'ils font l'objet d'une convention avec l'Etat fixant les conditions de leur occupation et le niveau de ressources auquel est soumise leur attribution dans des conditions définies par décret. La durée de l'exonération est portée à 25 ans lorsque la décision de subvention intervient entre le 1^{er} juillet 2004 et le 31 décembre 2009.

4. Corrélativement, il prévoit que les pertes de recettes résultant, pour les collectivités territoriales et les établissements publics de coopération intercommunale, de l'allongement de 15 à 25 ans de la durée des exonérations susvisées, sont compensées intégralement.



- 1 -

3 avril 2006

3 507060 P - C.P. n°817 A.D. du 7-1-1975

B.O.I.

I.S.S.N. 0982 801 X

DGI - Bureau L 3, 64-70, allée de Bercy - 75574 PARIS CEDEX 12

Directeur de publication : Bruno PARENT

Responsable de rédaction : Sylviane MIROUX

Impression : S.D.N.C.

82, rue du Maréchal Lyautey - BP 3045 - 78103 Saint-Germain-en-Laye cedex

SOMMAIRE

INTRODUCTION	1
SECTION 1 : APPLICATION DANS LES DEPARTEMENTS D'OUTRE-MER DES EXONERATIONS EN FAVEUR DES CONSTRUCTIONS DE LOGEMENTS NEUFS A USAGE LOCATIF ET DES ACQUISITIONS DE LOGEMENTS EN VUE DE LEUR LOCATION	4
A. EXONERATION EN FAVEUR DES CONSTRUCTIONS DE LOGEMENTS NEUFS	4
I. CONDITION RELATIVE A LA NATURE DES PRETS PREVUS A L'ARTICLE R. 372-1 DU CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION	6
II. APPRECIATION DE LA CONDITION DE FINANCEMENT	11
B. EXONERATION EN FAVEUR DES ACQUISITIONS DE LOGEMENTS EN VUE DE LEUR LOCATION	14
C. ARTICULATION AVEC L'ABATTEMENT PREVU PAR L'ARTICLE 1388 TER DU CODE GENERAL DES IMPOTS	18
D. ENTREE EN VIGUEUR	20
SECTION 2 : ALLONGEMENT DE LA DUREE DES EXONERATIONS PREVUES AUX ARTICLES 1384 A ET 1384 C DU CODE GENERAL DES IMPOTS	23
SECTION 3 : INSTITUTION D'UNE EXONERATION DE TAXE FONCIERE SUR LES PROPRIETES BATIES EN FAVEUR DES LOGEMENTS DETENUS PAR L'ETABLISSEMENT PUBLIC DE GESTION IMMOBILIERE DU NORD - PAS-DE-CALAIS	26
A. CHAMP D'APPLICATION DE L'EXONERATION	29
I. CONDITION TENANT A LA DETENTION DES LOGEMENTS	30
II. CONDITION RELATIVE A LA REALISATION DE TRAVAUX D'AMELIORATION FINANCES AU MOYEN D'UNE SUBVENTION DE L'ANAH	32
III. CONDITION TENANT AU CONVENTIONNEMENT	35
B. MODALITES D'APPLICATION DE L'EXONERATION	36
I. IMPOSITIONS CONCERNEES	36
II. POINT DE DEPART, DUREE ET QUOTITE DE L'EXONERATION	39
III. REMISE EN CAUSE DE L'EXONERATION	44
C. OBLIGATIONS DECLARATIVES ET SANCTIONS	46
I. OBLIGATIONS DECLARATIVES	46
II. SANCTIONS	50
D. ENTREE EN VIGUEUR	51

SECTION 4 : COMPENSATION DES PERTES DE RECETTES RESULTANT, POUR LES COLLECTIVITES TERRITORIALES ET LES EPCI DE L'ALLONGEMENT DE 15 A 25 ANS DE LA DUREE DES EXONERATIONS PREVUES AUX ARTICLES 1384 A ET 1384 C DU CODE GENERAL DES IMPOTS	56
A. COMMUNES, COMMUNAUTES DE COMMUNES, COMMUNAUTES URBAINES ET COMMUNAUTES D'AGGLOMERATION	56
B. DEPARTEMENTS ET REGIONS	60
Annexe 1 : Article 92 de la loi n°2005-32 du 18 janvier 2005 de programmation pour la cohésion sociale	
Annexe 2 : Modalités de compensation	

INTRODUCTION

1. L'article 92 de la loi n° 2005-32 du 18 janvier 2005 de programmation pour la cohésion sociale (cf. annexe 1) modifie l'économie des exonérations de taxe foncière sur les propriétés bâties prévues en faveur du logement social au deuxième alinéa du I de l'article 1384 A du code général des impôts (constructions de logements neufs à usage locatif) et à l'article 1384 C du même code (logements acquis en vue de leur location, logements améliorés au moyen d'une aide financière de l'Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat - ANAH - par certains organismes en vue de leur location ou attribution à des personnes défavorisées).

2. Ces modifications portent sur les points suivants :

- extension aux départements d'outre-mer des exonérations prévues en faveur des constructions de logements neufs à usage locatif et en faveur des logements acquis en vue de leur location ;

- allongement de la durée des exonérations susvisées de 15 à 25 ans lorsque la décision de subvention ou de prêt intervient entre le 1^{er} juillet 2004 et le 31 décembre 2009. Il en est de même pour l'exonération en faveur des logements améliorés avec une aide de l'ANAH en vue de leur location à des personnes défavorisées lorsque la décision de subvention de l'ANAH intervient entre le 1^{er} juillet 2004 et le 31 décembre 2009¹ ;

- institution d'une nouvelle exonération de taxe foncière sur les propriétés bâties (codifiée au II de l'article 1384 C du CGI), d'une durée de 15 ans en faveur des logements détenus par l'établissement public de gestion immobilière du Nord - Pas-de-Calais lorsque ces logements sont améliorés au moyen d'une aide financière de l'ANAH et qu'ils font l'objet d'une convention avec l'Etat. La durée de l'exonération est portée à 25 ans lorsque la décision de subvention intervient entre le 1^{er} juillet 2004 et le 31 décembre 2009 ;

- corrélativement, compensation intégrale des pertes de recettes résultant, pour les collectivités territoriales et les établissements publics de coopération intercommunale (EPCI), de l'allongement de 15 à 25 ans de la durée des exonérations susvisées.

3. La présente instruction commente ces nouvelles dispositions.

SECTION 1 : APPLICATION DANS LES DEPARTEMENTS D'OUTRE-MER DES EXONERATIONS EN FAVEUR DES CONSTRUCTIONS DE LOGEMENTS NEUFS A USAGE LOCATIF ET DES ACQUISITIONS DE LOGEMENTS EN VUE DE LEUR LOCATION

A. EXONERATION EN FAVEUR DES CONSTRUCTIONS DE LOGEMENTS NEUFS A USAGE LOCATIF

4. Conformément à l'article 92 de la loi n° 2005-32 du 18 janvier 2005 de programmation pour la cohésion sociale, l'exonération prévue au deuxième alinéa du I de l'article 1384 A du code général des impôts est applicable, en Guadeloupe, en Guyane, à la Martinique et à La Réunion, aux constructions de logements neufs à usage locatif et affectés à l'habitation principale lorsqu'elles sont financées à concurrence de plus de 50 % au moyen d'un prêt prévu à l'article R. 372-1 du code de la construction et de l'habitation.

5. L'exonération est applicable sous réserve que les autres conditions pour en bénéficier soient satisfaites et notamment celles tenant à la nature des constructions et aux obligations déclaratives. Sur ces points ainsi que sur la portée de l'exonération, le service se reportera aux développements correspondants des BOI 6 C-1-99, 6 C-3-99, 6 C-5-99, 6 C-2-01 et 6 C-1-02.

I. CONDITION RELATIVE A LA NATURE DES PRETS PREVUS A L'ARTICLE R. 372-1 DU CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION

6. Il s'agit des prêts logements locatifs sociaux (LLS), des prêts logements locatifs très sociaux (LLTS) et des prêts locatifs sociaux spécifiques aux départements d'outre-mer (PLS-DOM).

¹ Les exonérations en faveur des logements acquis en vue de leur location et des logements améliorés au moyen d'une aide de l'ANAH sont désormais codifiées au I de l'article 1384 C du CGI.

1. Prêts logements locatifs sociaux (LLS) et logements locatifs très sociaux (LLTS)

7. Les prêts LLS et LLTS sont régis par les dispositions des articles R. 372-1 à R. 372-19 du code de la construction et de l'habitation issues du décret n° 2001-201 du 2 mars 2001.

8. Ces prêts présentent les principales caractéristiques suivantes :

- ils sont accordés par la Caisse des dépôts et consignations ;
- ils peuvent être attribués aux organismes d'HLM énumérés à l'article L. 411-2 du code de la construction et de l'habitation (offices publics d'aménagement et de construction, offices publics d'HLM, sociétés anonymes d'HLM, sociétés anonymes coopératives de production et sociétés anonymes coopératives d'intérêt collectif d'HLM, sociétés anonymes de crédit immobilier et fondations d'HLM), aux sociétés d'économie mixte (SEM) ayant pour objet statutaire la réalisation de logements et aux SEM de construction constituées dans les départements d'outre-mer en application de la loi n° 46-860 du 30 avril 1946 tendant à l'établissement et à l'exécution de plans d'équipement et de développement économique et social des territoires et départements d'outre-mer ;
- l'octroi des prêts est subordonné à l'obtention d'une décision favorable de financement du représentant de l'Etat dans le département, prise dans les conditions prévues aux articles R. 372-4 à R. 372-8 du code de la construction et de l'habitation.

2. Le prêt locatif social "DOM" (PLS-DOM)

9. Le PLS-DOM est régi par les dispositions de l'article R. 372-1 du code de la construction et de l'habitation et par celles des articles R. 372-20 à R. 372-24 du même code issues du décret n° 2005-350 du 12 avril 2005.

10. Ce prêt présente les principales caractéristiques suivantes :

- il peut être accordé par la Caisse des dépôts et consignations ainsi que par les établissements de crédit qui ont conclu avec celle-ci une convention sous l'égide de l'Etat. En conséquence, ce prêt peut également être distribué par le Crédit Foncier de France, Dexia, le Crédit Agricole, le Crédit Coopératif et le Crédit Mutuel ;
- il peut être attribué à des personnes morales ou physiques lorsque celles-ci contribuent au financement de l'opération par un financement propre minimum fixé par arrêté et qu'elles s'engagent à assurer elles-mêmes la gestion de ces logements ou à les confier à des personnes et organismes agréés par arrêté. Toutefois, les PLS-DOM consentis par la Caisse des dépôts et consignations ne peuvent être attribués qu'aux organismes d'HLM énumérés à l'article L. 411-2 du code de la construction et de l'habitation (cf. n°8) ;
- l'octroi du prêt est subordonné à l'obtention de la décision favorable du représentant de l'Etat dans le département prise dans les conditions prévues aux articles R. 372-4 à R. 372-8 du code de la construction et de l'habitation ;
- le PLS-DOM doit constituer le seul concours de l'établissement prêteur au plan de financement de l'opération.

II. APPRECIATION DE LA CONDITION DE FINANCEMENT

11. Comme en métropole, le prêt accordé doit représenter plus de 50 % du coût total de la construction (cf. BOI 6 C-1-99 et 6 C-3-99).

12. Il est précisé que le pourcentage de 30 % applicable en cas de démembrement de propriété ne concerne que les constructions de logements financées au moyen d'un prêt prévu à l'article R. 331-1 du code de la construction et de l'habitation. Il ne peut donc pas s'appliquer dans les départements d'outre-mer.

13. Par ailleurs et par parallélisme avec les dispositions en vigueur en métropole, l'article 92 de la loi de programmation pour la cohésion sociale prévoit que la condition de financement s'apprécie, pour les constructions financées par les subventions de l'Etat et prêts LLS et LLTS, en tenant compte des subventions versées par l'Etat, l'Agence nationale pour la rénovation urbaine, les collectivités territoriales et les établissements publics de coopération intercommunale ainsi que des prêts consentis au titre de la participation des employeurs à l'effort de construction (troisième phrase du deuxième alinéa du I de l'article 1384 A du CGI).

B. EXONERATION EN FAVEUR DES ACQUISITIONS DE LOGEMENTS EN VUE DE LEUR LOCATION

14. L'article 92 de la loi de programmation pour la cohésion sociale étend aux départements d'outre-mer l'exonération prévue au premier alinéa de l'article 1384 C du code général des impôts en faveur des acquisitions de logements sociaux en vue de leur location.

15. Dans les départements d'outre-mer, sont désormais exonérés de taxe foncière sur les propriétés bâties pendant une durée de 15 ans à compter de l'année qui suit celle de leur acquisition, les logements acquis en vue de leur location au moyen d'un financement prévu par l'article R. 372-1 du code de la construction et de l'habitation. Sont ainsi concernées les acquisitions financées au moyen des prêts LLS, LLTS ou PLS-DOM et/ou de la subvention de l'Etat y afférente.

16. L'exonération est applicable sous réserve que les autres conditions pour en bénéficier soient satisfaites et notamment celles relatives au type de logement, à la nature des opérations et à l'affectation des logements.

17. Sur ces points ainsi que sur la portée, la durée et la remise en cause de l'exonération, il convient de se reporter aux développements correspondants du BOI 6 C-4-99.

C. ARTICULATION AVEC L'ABATTEMENT PREVU PAR L'ARTICLE 1388 TER DU CODE GENERAL DES IMPOTS

18. Lorsque les logements bénéficiant d'une exonération entrent par ailleurs dans le champ d'application de l'article 1388 ter du code général des impôts, l'abattement prévu à ce dernier article s'applique, le cas échéant, au terme de l'exonération, pour la période restant à courir.

19. Compte tenu du champ d'application de l'article 1388 ter du code général des impôts, seules les acquisitions de logements financées au moyen des prêts LLS et LLTS et/ou de la subvention de l'Etat y afférente sont susceptibles d'être concernées.

D. ENTREE EN VIGUEUR

20. Les exonérations s'appliquent dans les DOM à compter du 1^{er} janvier 2006.

21. Elles concernent les constructions achevées à compter de 2005 et les acquisitions réalisées à compter de 2005.

22. L'exonération en faveur des constructions de logements neufs est également susceptible de s'appliquer, pour la période restant à courir à compter de 2006, aux constructions achevées, compte tenu de la date de publication du décret créant l'article R. 372-1 du code de la construction et de l'habitation, au plus tôt à compter de 2002. De même, l'exonération en faveur des acquisitions de logements est susceptible de s'appliquer, pour la période restant à courir à compter de 2006, aux logements acquis à compter de 2001.

SECTION 2 : ALLONGEMENT DE LA DUREE DES EXONERATIONS PREVUES AUX ARTICLES 1384 A ET 1384 C DU CODE GENERAL DES IMPOTS

23. L'article 92 de la loi de programmation pour la cohésion sociale porte la durée des exonérations prévues au deuxième alinéa du I de l'article 1384 A du code général des impôts et au I de l'article 1384 C du code général des impôts de 15 à 25 ans.

24. Sont ainsi concernés :

- 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 1^{er} juillet 2004 et le 31 décembre 2009. Cette extension est applicable en métropole et dans les DOM ;

- les logements acquis en vue de leur location pour lesquels la décision de subvention ou de prêt intervient entre le 1^{er} juillet 2004 et le 31 décembre 2009. Cette extension est applicable en métropole et dans les DOM ;

- les logements acquis et améliorés au moyen d'une aide financière de l'ANAH lorsque la décision de subvention de l'ANAH intervient entre le 1^{er} juillet 2004 et le 31 décembre 2009. Ce dispositif ne vise que la métropole.

25. Il en résulte que la durée d'exonération est :

- de 15 ans lorsque la décision de subvention ou de prêt est intervenue avant le 1^{er} juillet 2004 ;
- de 25 ans lorsque la décision de subvention ou de prêt intervient entre le 1^{er} juillet 2004 et le 31 décembre 2009. Il en est de même lorsque la décision de subvention ou de prêt intervient le 1^{er} juillet 2004 ou le 31 décembre 2009 ;
- de 15 ans lorsque la décision de subvention ou de prêt interviendra à compter du 1^{er} janvier 2010.

**SECTION 3 : INSTITUTION D'UNE EXONERATION DE TAXE FONCIERE
SUR LES PROPRIETES BATIES EN FAVEUR DES LOGEMENTS DETENUS
PAR L'ETABLISSEMENT PUBLIC DE GESTION IMMOBILIERE DU NORD - PAS-DE-CALAIS**

26. Le II de l'article 92 de la loi de programmation pour la cohésion sociale institue une nouvelle exonération de taxe foncière sur les propriétés bâties d'une durée de 15 ans en faveur des logements détenus, directement ou indirectement par le biais d'une filiale à participation majoritaire, par l'établissement public de gestion immobilière du Nord - Pas-de-Calais (EPINORPA) créé par l'article 191 de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains lorsque ces logements sont améliorés au moyen d'une aide financière de l'ANAH et qu'ils font l'objet d'une convention avec l'Etat fixant les conditions de leur occupation et le niveau de ressources auquel est soumise leur attribution dans des conditions définies par décret.

27. Cette exonération de 15 ans est applicable à compter de l'année qui suit celle de l'achèvement des travaux d'amélioration pour les logements dont lesdits travaux sont achevés depuis le 1^{er} juillet 2004.

28. La durée de l'exonération est portée à 25 ans lorsque la décision de subvention intervient entre le 1^{er} juillet 2004 et le 31 décembre 2009.

A. CHAMP D'APPLICATION DE L'EXONERATION

29. Peuvent bénéficier de l'exonération de taxe foncière sur les propriétés bâties, les logements qui satisfont aux conditions suivantes :

- être détenus, directement ou indirectement par le biais d'une filiale à participation majoritaire, par l'EPINORPA ;
- être améliorés au moyen d'une aide financière de l'ANAH ;
- faire l'objet d'une convention avec l'Etat.

I. CONDITION TENANT A LA DETENTION DES LOGEMENTS

30. Les logements concernés sont ceux qui appartiennent à l'EPINORPA, soit directement soit indirectement par le biais d'une filiale à participation majoritaire.

31. Les logements appartenant à l'EPINORPA de manière indirecte par le biais d'une filiale à participation majoritaire, sont ceux qui appartiennent à la SAS SOGINORPA, société de droit privé détenue à 100 % par l'EPINORPA.

II. CONDITION RELATIVE A LA REALISATION DE TRAVAUX D'AMELIORATION FINANCES AU MOYEN D'UNE SUBVENTION DE L'ANAH

32. Compte tenu des termes de la loi, les logements détenus par l'EPINORPA doivent avoir fait l'objet de travaux d'amélioration financés au moyen d'une subvention de l'ANAH.

33. S'agissant des modalités d'octroi de la subvention de l'ANAH, le service se reportera utilement aux précisions apportées au § 50 du BOI 6 C-4-99.

34. L'exonération n'est applicable que si les travaux sont achevés. En effet, conformément au II de l'article 1384 C du code général des impôts, les logements concernés sont exonérés à compter de l'année qui suit celle de l'achèvement des travaux d'amélioration.

III. CONDITION TENANT AU CONVENTIONNEMENT

35. Les logements doivent faire l'objet d'une convention avec l'Etat fixant les conditions de leur occupation et le niveau de ressources auquel est soumise leur attribution dans des conditions définies par décret (à paraître).

B. MODALITES D'APPLICATION DE L'EXONERATION

I. IMPOSITIONS CONCERNEES

36. L'exonération porte sur la taxe foncière sur les propriétés bâties des logements qui remplissent les conditions requises pour être exonérés.

37. Elle concerne également la taxe spéciale d'équipement additionnelle à la taxe foncière sur les propriétés bâties perçue au profit de l'établissement public foncier du Nord - Pas-De-Calais (article 1609 A du CGI).

38. En revanche, et conformément à l'article 1521 du code général des impôts, elle ne concerne pas la taxe d'enlèvement des ordures ménagères.

II. POINT DE DEPART, DUREE ET QUOTITE DE L'EXONERATION

1. Point de départ de l'exonération

39. L'exonération temporaire s'applique à compter du 1^{er} janvier de l'année qui suit celle de l'achèvement des travaux d'amélioration.

2. Durée de l'exonération

40. La durée de l'exonération est de 15 ans.

41. Toutefois et comme pour les autres exonérations prévues à l'article 1384 C du CGI, la durée de l'exonération est portée à 25 ans lorsque la décision de subvention de l'Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat intervient entre le 1^{er} juillet 2004 et le 31 décembre 2009. Il est admis que la durée d'exonération de 25 ans soit accordée lorsque la décision de subvention intervient le 1^{er} juillet 2004 ou le 31 décembre 2009.

42. En définitive, la durée d'exonération est donc :

- de 25 ans lorsque la décision de subvention intervient du 1^{er} juillet 2004 au 31 décembre 2009 ;
- de 15 ans lorsque la décision de subvention interviendra à compter du 1^{er} janvier 2010.

3. Quotité de l'exonération

43. L'exonération est totale.

III. REMISE EN CAUSE DE L'EXONERATION

44. L'exonération est supprimée lorsque notamment :

- la convention conclue conformément à l'article L. 351-2 du code de la construction et de l'habitation est résiliée ;
- la subvention accordée par l'ANAH est remise en cause : tel est le cas lorsque le bénéficiaire ne respecte pas les engagements pris pour bénéficier de l'aide ;
- en cas de vente des logements.

45. 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.

C. OBLIGATIONS DECLARATIVES ET SANCTIONS

I. OBLIGATIONS DECLARATIVES

46. Pour bénéficier de l'exonération, le propriétaire (EPINORPA) doit satisfaire aux obligations déclaratives prévues au I de l'article 1384 C du code général des impôts pour les immeubles mentionnés au 4° de l'article L. 351-2 du code de la construction et de l'habitation.

47. Le bénéfice de l'exonération est donc subordonné au dépôt d'une déclaration modèle E, imprimé n° 6666 D qui doit être adressée au centre des impôts fonciers du lieu de situation des biens avant le 1^{er} janvier de la première année d'application de l'exonération.

48. Cette déclaration doit comporter tous les éléments permettant d'identifier les logements concernés :

- la date de décision de la subvention de l'ANAH ;
- la date du versement de cette subvention par cet organisme ;
- la date d'achèvement des travaux d'amélioration.

49. Elle doit être accompagnée des pièces justifiant ces éléments, notamment la notification de la décision d'octroi de la subvention de l'ANAH ainsi que la justification du paiement du solde ou de la totalité de la subvention.

II. SANCTIONS

50. Lorsque la déclaration est souscrite après l'expiration du délai prévu, l'exonération ne s'applique que pour la période restant à courir après le 31 décembre de l'année de souscription.

D. ENTREE EN VIGUEUR

51. Cette exonération s'applique à compter des impositions établies au titre de l'année 2006 aux logements dont les travaux d'amélioration sont achevés depuis le 1^{er} juillet 2004.

SECTION 4. COMPENSATION DES PERTES DE RECETTES RESULTANT, POUR LES COLLECTIVITES TERRITORIALES ET LES EPCI DE L'ALLONGEMENT DE 15 A 25 ANS DE LA DUREE DES EXONERATIONS PREVUES AUX ARTICLES 1384 A ET 1384 C DU CODE GENERAL DES IMPOTS

52. Les pertes de recettes résultant des exonérations de taxe foncière sur les propriétés bâties en faveur des constructions nouvelles et des locaux visés aux articles 1384 C² et 1384 D du code général des impôts font l'objet d'une compensation par l'Etat aux communes, communautés de communes et communautés urbaines lorsque ces pertes sont supérieures à 10 % du produit total de la taxe foncière sur les propriétés bâties de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale (articles L. 2335-3, L. 5214-23-2, L. 5215-35 et R. 2335-4 du code général des collectivités territoriales).

53. L'allocation versée en N est égale à la différence entre la perte de recettes supportée en N-1 (base exonérée en N-1 x taux N-1) et une somme égale à 10 % du produit de la taxe (ticket modérateur).

54. En revanche, les pertes de recettes résultant de ces exonérations ne sont pas compensées aux communautés d'agglomération³, aux départements et aux régions.

² Y compris la nouvelle exonération en faveur des logements détenus par l'EPINORPA qui est prévue au II de l'article 1384 C du code général des impôts.

³ En cas d'institution des taxes foncières et de la taxe d'habitation (régime de fiscalité mixte prévu au II de l'article 1609 nonies C du code général des impôts).

55. Compte tenu de l'allongement de 15 à 25 ans de la durée des exonérations de taxe foncière sur les propriétés bâties prévues par les articles 1384 A et 1384 C du code général des impôts, le V de l'article 92 de la loi de programmation pour la cohésion sociale et l'article 94 de la loi n° 2004-1484 du 30 décembre 2004 de finances pour 2005 modifient le régime de compensation des pertes de recettes résultant de ces exonérations pour les collectivités territoriales et les établissements publics de coopération intercommunale.

A. COMMUNES, COMMUNAUTES DE COMMUNES, COMMUNAUTES URBAINES ET COMMUNAUTES D'AGGLOMERATION

56. Les pertes de recettes résultant, pour les communes, les communautés de communes, les communautés urbaines et les communautés d'agglomération, de l'allongement de 15 à 25 ans des exonérations de taxe foncière sur les propriétés bâties prévues aux articles 1384 A et 1384 C du code général des impôts, sont compensées intégralement (deuxième alinéa des articles L. 2335-3, L. 5214-23-2 et L. 5215-35 et article L. 5216-8-1 du CGCT).

57. L'allocation versée par l'Etat, au titre de l'allongement de la durée des exonérations prévues aux articles 1384 A et 1384 C du code général des impôts, est donc allouée quelle que soit l'importance de la perte par rapport au produit total de la taxe et il n'est pas tenu compte du ticket modérateur pour le calcul de son montant.

58. Sous cette réserve, la compensation versée chaque année est calculée selon les modalités jusqu'alors en vigueur et est égale :

- pour les communes, au montant des bases d'imposition exonérées au titre de l'année précédente multiplié par le taux voté par la commune au titre de l'année précédente majoré le cas échéant du taux appliqué, pour cette même année, au profit de l'établissement public de coopération intercommunale ;

- pour les communautés de communes, communautés urbaines et les communautés d'agglomération, au montant des bases d'imposition exonérées au titre de l'année précédente multiplié par le taux voté au titre de la même année.

59. En revanche, l'article 92 de la loi n° 2005-32 du 18 janvier 2005 ne modifie pas les règles applicables pour le calcul de la compensation au titre des quinze premières années d'exonération.

B. DEPARTEMENTS ET REGIONS

60. Les pertes de recettes que les départements et les régions subissent du fait de l'allongement de 15 à 25 ans de la durée des exonérations de taxe foncière sur les propriétés bâties prévues aux articles 1384 A et 1384 C du code général des impôts sont compensées par une subvention de l'Etat déterminée dans les mêmes conditions que l'allocation servie aux communes conformément aux dispositions de l'article L. 2335-3 du code général des collectivités territoriales (articles L. 3334-17 et L. 4332-11 du CGCT).

61. Les départements et les régions bénéficient par conséquent d'une compensation intégrale des pertes de recettes résultant de l'allongement des exonérations susvisées (cf. § 23).

62. Cette compensation est égale, chaque année, au montant des bases d'imposition exonérées au titre de l'année précédente multiplié par le taux voté par le département (ou la région) au titre de la même année.

63. En revanche, l'article 92 de la loi n° 2005-32 du 18 janvier 2005 ne modifie pas le régime applicable pour les quinze premières années d'exonération : les pertes de recettes demeurent non compensées.

64. Nota : Les modalités de calcul de la compensation diffèrent selon la date à laquelle la décision de subvention ou de prêt est intervenue (cf. tableau en annexe 2).

La Directrice de la législation fiscale

Marie-Christine LEPETIT



**Annexe 1 : Article 92 de la loi n°2005-32 du 18 janvier 2005
de programmation pour la cohésion sociale**

I. - L'article 1384 A du code général des impôts est ainsi modifié :

1°Après la deuxième phrase du deuxième alinéa du I, il est inséré une phrase ainsi rédigée :

« En Guadeloupe, en Guyane, à la Martinique et à La Réunion, l'exonération s'applique aux constructions de logements neufs à usage locatif et affectés à l'habitation principale lorsqu'elles sont financées à concurrence de plus de 50 % au moyen d'un prêt prévu à l'article R. 372-1 du code de la construction et de l'habitation. » ;

2°Dans la dernière phrase du même alinéa, après les mots : « aux articles R. 331-14 à R. 331-16 », sont insérés les mots : « ou aux articles R. 372-9 à R. 372-12 » ;

3°Après le I bis, il est inséré un I ter ainsi rédigé :

« I ter. - Pour les constructions de logements mentionnées au deuxième alinéa du I, la durée de l'exonération est portée à vingt-cinq ans, lorsqu'elles bénéficient d'une décision d'octroi de subvention ou de prêt aidé prise entre le 1er juillet 2004 et le 31 décembre 2009. »

II. - L'article 1384 C du même code est ainsi modifié :

1°Dans le premier alinéa, après les mots : « de l'article L. 351-2 du code de la construction et de l'habitation », sont insérés les mots : « ou au moyen d'un financement prévu à l'article R. 372-1 du même code » ;

2°Le même alinéa est complété par une phrase ainsi rédigée :

« La durée de l'exonération est portée à vingt-cinq ans lorsque la décision de subvention ou de prêt intervient entre le 1er juillet 2004 et le 31 décembre 2009. » ;

3°Il est complété par un II ainsi rédigé :

« II. - Sont exonérés de taxe foncière sur les propriétés bâties pendant une durée de quinze ans les logements détenus, directement ou indirectement par le biais d'une filiale à participation majoritaire, par l'Etablissement public de gestion immobilière du Nord - Pas-de-Calais créé par l'article 191 de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains lorsque ces logements sont améliorés au moyen d'une aide financière de l'Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat et qu'ils font l'objet d'une convention avec l'Etat fixant les conditions de leur occupation et le niveau de ressources auquel est soumise leur attribution dans des conditions définies par décret. L'exonération de quinze ans est applicable à compter de l'année qui suit celle de l'achèvement des travaux d'amélioration pour les logements dont lesdits travaux sont achevés depuis le 1er juillet 2004. La durée de l'exonération est portée à vingt-cinq ans lorsque la décision de subvention intervient entre le 1er juillet 2004 et le 31 décembre 2009.

« Pour bénéficier de l'exonération, le propriétaire doit satisfaire aux obligations déclaratives prévues au I pour les immeubles mentionnés au 4° de l'article L. 351-2 du code de la construction et de l'habitation. La déclaration doit préciser la date de décision et de versement de subvention par l'Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat ainsi que la date d'achèvement des travaux d'amélioration. » ;

4°Le deuxième alinéa est complété par une phrase ainsi rédigée :

« La durée de l'exonération est portée à vingt-cinq ans lorsque la décision de subvention de l'Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat intervient entre le 1er juillet 2004 et le 31 décembre 2009. »

III. -

IV. -

V. - Le code général des collectivités territoriales est ainsi modifié :

1° L'article L. 2335-3 est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Toutefois, les pertes de recettes pour les communes résultant de l'allongement de quinze à vingt-cinq ans des exonérations de taxe foncière sur les propriétés bâties prévues aux articles 1384 A et 1384 C du code général des impôts sont compensées intégralement. » ;

2° L'article L. 5214-23-2 est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Les pertes de recettes que la communauté de communes subit du fait de l'allongement de quinze à vingt-cinq ans des exonérations de taxe foncière sur les propriétés bâties prévues aux articles 1384 A et 1384 C du code général des impôts sont compensées conformément aux dispositions de l'article L. 2335-3 du présent code. » ;

3° L'article L. 5215-35 est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Les pertes de recettes que la communauté urbaine subit du fait de l'allongement de quinze à vingt-cinq ans des exonérations de taxe foncière sur les propriétés bâties prévues aux articles 1384 A et 1384 C du code général des impôts sont compensées conformément aux dispositions de l'article L. 2335-3 du présent code. » ;

4° Le chapitre IV du titre III du livre III de la troisième partie est complété par une section 4 ainsi rédigée :

« Section 4

« Subventions de fonctionnement sans affectation spéciale

« Art. L. 3334-17. - Les pertes de recettes que le département subit du fait de l'allongement de quinze à vingt-cinq ans de la durée des exonérations de taxe foncière sur les propriétés bâties prévues aux articles 1384 A et 1384 C du code général des impôts sont compensées par une subvention de l'Etat, déterminée dans les mêmes conditions que l'allocation servie aux communes conformément aux dispositions de l'article L. 2335-3 du présent code. » ;

5° Le chapitre II du titre III du livre III de la quatrième partie est complété par une section 4 ainsi rédigée :

« Section 4

« Subventions de fonctionnement sans affectation spéciale

« Art. L. 4332-11. - Les pertes de recettes que la région subit du fait de l'allongement de quinze à vingt-cinq ans de la durée des exonérations de taxe foncière sur les propriétés bâties prévues aux articles 1384 A et 1384 C du code général des impôts sont compensées par une subvention de l'Etat, déterminée dans les mêmes conditions que l'allocation servie aux communes conformément aux dispositions de l'article L. 2335-3 du présent code. »



Annexe 2 : Modalités de compensation

Date de la décision de subvention ou de prêt	Durée de l'exonération (CGI, art. 1384 A, 1384 C)	Modalités de compensation	
		De la 1 ^{ère} à la 15 ^{ème} année	De la 16 ^{ème} à la 25 ^{ème} année
Avant le 1 ^{er} juillet 2004	15 ans	<u>Collectivités bénéficiaires</u> : - communes - communautés de communes - communautés urbaines <u>Montant de la compensation</u> : Différence entre la perte de recettes et une somme égale à 10 % du produit de la TFPB	Sans objet
Du 1 ^{er} juillet 2004 au 31 décembre 2009	25 ans	<u>Collectivités bénéficiaires</u> : - communes - communautés de communes - communautés urbaines <u>Montant de la compensation</u> : Différence entre la perte de recettes et une somme égale à 10 % du produit de la TFPB	<u>Collectivités bénéficiaires</u> : - communes - communautés de communes - communautés urbaines - communautés d'agglomération - départements - régions <u>Montant de la compensation</u> : Egale à la perte de recettes
A compter du 1 ^{er} janvier 2010	15 ans	<u>Collectivités bénéficiaires</u> : - communes - communautés de communes - communautés urbaines <u>Montant de la compensation</u> : Différence entre la perte de recettes et une somme égale à 10 % du produit de la TFPB	Sans objet