



Liberté • Égalité • Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

BULLETIN OFFICIEL DES IMPÔTS

N° 44 DU 26 AVRIL 2010

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

6 C-2-10

INSTRUCTION DU 15 AVRIL 2010

TAXE FONCIÈRE SUR LES PROPRIÉTÉS BÂTIES. BASE D'IMPOSITION.
IMMEUBLES LOCATIFS SITUÉS EN ZONES URBAINES SENSIBLES (ZUS). ABATTEMENT DE 30 %.
EXONÉRATION DES CONSTRUCTIONS DE LOGEMENTS NEUFS À USAGE LOCATIF FINANCÉES AU MOYEN DE PRÊTS
AIDÉS PAR L'ÉTAT. DES IMMEUBLES ACQUIS EN VUE DE LEUR LOCATION AVEC L'AIDE DE L'ÉTAT ET DES
STRUCTURES D'HÉBERGEMENT TEMPORAIRE OU D'URGENCE. PROLONGATION DES DISPOSITIFS.
(ARTICLES 1^{ER} ET 6 DE LA LOI N° 2009-323 DU 25 MARS 2009 DE MOBILISATION POUR LE LOGEMENT
ET LA LUTTE CONTRE L'EXCLUSION)

(C.G.I., art. 1388 bis, 1384 A, 1384 C et 1384 D)

NOR : ECE L 10 20360 J

BUREAU C1

PRESENTATION

Conformément au II de l'article 1388 bis du code général des impôts, les logements à usage locatif ayant fait l'objet d'une exonération de longue durée, situés en zones urbaines sensibles (ZUS) et appartenant aux organismes d'habitations à loyer modéré (HLM) ou à des sociétés d'économie mixte (SEM) ayant conclu avec l'Etat une convention relative à l'entretien et à la gestion de leur parc immobilier, ayant pour objet d'améliorer la qualité du service rendu aux locataires, bénéficient d'un abattement de 30 % sur la base d'imposition à la taxe foncière sur les propriétés bâties.

Le VI de l'article 1^{er} de la loi relative à la mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion (n° 2009-323 du 25 mars 2009) prolonge l'application de cet abattement aux impositions établies au titre de l'année 2010 lorsqu'une convention a été conclue ou renouvelée en 2009.

Par ailleurs, conformément aux articles 1384 A et 1384 C du code précité, les constructions neuves de logements financées au moyen des prêts aidés par l'Etat, et, dans certaines conditions, les constructions neuves de logements locatifs de l'association « Foncière Logement », les acquisitions de logements en vue de leur location avec le concours financier de l'Etat ou au moyen d'une subvention de l'Agence nationale pour la rénovation urbaine (ANRU) ainsi que certains logements sociaux faisant l'objet de travaux d'amélioration bénéficient d'une exonération de la taxe foncière sur les propriétés bâties de quinze ans. En outre et selon l'article 1384 D du même code, les locaux acquis, aménagés ou construits avec l'aide de l'Etat pour la création de structures d'hébergement temporaire ou d'urgence bénéficient également d'une exonération de la taxe foncière sur les propriétés bâties de quinze ans. Toutefois, dès lors que ces constructions ou logements ont bénéficié de prêts, aides ou subventions intervenus au cours de périodes propres à chaque dispositif, la durée de l'exonération a été portée à vingt-cinq ou trente ans.

- 1 -

26 avril 2010

3 507044 P - C.P. n° 817 A.D. du 7-1-1975

B.O.I.

Version imprimée: I.S.S.N. 0982 801 X

Direction générale des finances publiques

Version en ligne : I.S.S.N. 2105 2425

Directeur de publication : Philippe PARINI

Responsable de rédaction : Toussaint CENDRIER

Impression : S.D.N.C.

Rédaction : ENT-CNDT

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

17, Bd du Mont d'Est - 93192 Noisy-le-Grand cedex

MINISTÈRE DU BUDGET
DES COMPTES PUBLICS
ET DE LA RÉFORME DE L'ÉTAT

L'article 6 de la loi précitée prolonge la majoration de la durée de l'exonération de la taxe foncière sur les propriétés bâties en faveur :

- d'une part, des logements sociaux visés aux articles 1384 A et 1384 C du CGI pour lesquels la décision d'octroi de subvention ou de prêt intervient jusqu'au 31 décembre 2014 ;

- d'autre part, des logements, acquis aménagés ou construits pour la création de structures d'hébergement temporaire ou d'urgence visés à l'article 1384 D du CGI pour lesquels la décision d'octroi d'aide de l'Etat intervient jusqu'au 31 décembre 2014.



Section 1 : Prolongation de l'abattement de 30 % en faveur de certains organismes HLM

A - RAPPEL DE LA SITUATION ACTUELLE

1. Conformément à l'article 1388 bis du code général des impôts (CGI), la base d'imposition à la taxe foncière sur les propriétés bâties des logements à usage locatif, ayant fait l'objet d'une exonération de longue durée, situés en zones urbaines sensibles et appartenant aux organismes d'habitations à loyer modéré (HLM) ou aux sociétés d'économie mixte (SEM) ayant conclu une convention avec l'Etat fait l'objet d'un abattement de 30 %.
2. L'abattement est notamment applicable aux impositions établies au titre des années 2001 à 2007, si leur propriétaire a conclu avec l'Etat une convention relative à l'entretien et à la gestion de leur parc immobilier locatif ayant pour but d'améliorer la qualité du service rendu aux locataires (II de l'article 1388 bis du CGI ; cf. BOI 6 C-1-01). Il s'applique à compter du 1^{er} janvier de l'année suivant celle de la signature de la convention.
3. La période d'application de l'abattement a été prorogée pour les impositions établies au titre des années 2008 et 2009, lorsque la convention d'entretien et de gestion a été conclue ou renouvelée en 2007 (BOI 6 C-3-07).

B - MODIFICATION APPORTEE

4. Le VI de l'article 1^{er} de la loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion du 25 mars 2009 reconduit l'application de l'abattement aux impositions établies au titre de l'année 2010, lorsqu'une convention a été conclue ou renouvelée en 2009.

Section 2 : Prolongation de la majoration des durées d'exonération de certaines constructions et des structures d'hébergement temporaire ou d'urgence

A - RAPPEL DE LA SITUATION ACTUELLE

5. Certaines constructions financées au moyen des prêts aidés par l'Etat et les structures d'hébergement temporaires ou d'urgence bénéficient, sous conditions, de majoration de durée d'exonération en matière de taxe foncière sur les propriétés bâties. Les dispositions en vigueur sont rappelées ci-après.
6. Les constructions de logements neufs à usage locatif et affectés à l'habitation principale qui sont financés à concurrence de plus de 50 % au moyen d'un prêt aidé par l'Etat et qui bénéficient du taux réduit de TVA sont exonérés de la taxe foncière sur les propriétés bâties pour une durée de quinze ans (deuxième alinéa du I de l'article 1384 A du CGI). La durée de l'exonération est portée à vingt-cinq ans, lorsque les constructions bénéficient d'une décision d'octroi de subvention ou de prêt aidé prise entre le 1^{er} juillet 2004 et le 31 décembre 2009 (premier alinéa du I ter de l'article 1384 A du CGI).
7. De plus, lorsque ces constructions satisfont à certains critères de qualité environnementale, la durée de l'exonération est portée de quinze à vingt ans (I bis de l'article 1384 A du CGI) mais elle est fixée à trente ans pour les constructions qui bénéficient d'une décision d'octroi de subvention ou de prêt aidé prise entre le 1^{er} juillet 2004 et le 31 décembre 2009 (deuxième alinéa du I ter de l'article 1384 A du CGI).
8. Les constructions de logements neufs à usage locatifs et affectés à l'habitation principale appartenant à l'association « Foncière Logement » ou aux sociétés civiles immobilières (SCI) dont cette association détient la majorité des parts sont exonérées de la taxe foncière sur les propriétés bâties pour une durée de quinze ans lorsqu'elles sont financées à concurrence de plus de 50% par des subventions versées au titre de la participation des employeurs à l'effort de construction et qu'elles bénéficient du taux réduit de TVA . La durée d'exonération est portée à vingt-cinq ans pour les constructions qui bénéficient d'une décision d'octroi de subvention prise entre le 1^{er} mars 2007 et le 31 décembre 2009 (I quater de l'article 1384 A du CGI).
9. Les logements acquis en vue de leur location avec le concours financier de l'Etat (au moyen des prêts PLUS, PLAI, PLS) ou avec une subvention de l'Agence nationale pour la rénovation urbaine (ANRU) ou dans les DOM au moyen des prêts LLS, LLTS et PLS DOM sont exonérés de la taxe foncière sur les propriétés bâties pendant quinze ans. Cette durée est portée à vingt-cinq ans lorsque la décision de subvention ou de prêt intervient entre le 1^{er} juillet 2004 et le 31 décembre 2009 (premier alinéa du I de l'article 1384 C du CGI).

10. Les logements qui, en vue de leur location ou attribution à titre temporaire aux personnes défavorisées, sont améliorés au moyen d'une aide financière de l'Agence nationale de l'habitat (ANAH) par des organismes à but non lucratif et agréés à cette fin par le représentant de l'Etat¹ sont exonérés de taxe foncière sur les propriétés bâties pendant quinze ans. Cette durée est portée vingt-cinq ans lorsque la décision de subvention ou de prêt intervient entre le 1^{er} juillet 2004 et le 31 décembre 2009 (deuxième alinéa du I de l'article 1384 C du CGI).

11. Les 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 sont exonérés de la taxe foncière sur les propriétés bâties pendant quinze ans lorsque ces logements sont améliorés au moyen d'une aide financière de l'Agence nationale de l'habitat (ANAH). La durée de l'exonération est portée à vingt-cinq ans lorsque la décision de subvention intervient entre le 1^{er} juillet 2004 et le 31 décembre 2009 (II de l'article 1384 C du CGI).

12. Enfin, les locaux acquis, aménagés ou construits en vue de la création de structures d'hébergement temporaire ou d'urgence faisant l'objet d'une convention entre le propriétaire ou le gestionnaire des locaux et le représentant de l'Etat dans le département sont exonérés de taxe foncière sur les propriétés bâties pendant une durée de quinze ans. La durée de l'exonération est portée à vingt-cinq ans lorsque la décision d'aide de l'Etat intervient entre le 1^{er} juillet 2005 et le 31 décembre 2009 (article 1384 D du CGI).

B - MODIFICATIONS APORTEES

13. L'article 6 de la loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion du 25 mars 2009 proroge d'une part l'application de la durée de l'exonération majorée de 25 ans ou 30 ans en faveur des constructions de logements sociaux (articles 1384 A et 1384 C du CGI) pour lesquels une décision d'octroi de subvention ou de prêt intervient jusqu'au 31 décembre 2014.

14. D'autre part, il prolonge l'exonération de taxe foncière sur les propriétés bâties en faveur des logements acquis, aménagés ou construits pour la création de structures d'hébergement temporaire ou d'urgence (article 1384 D du CGI) pour lesquels la décision d'octroi d'aide de l'Etat intervient jusqu'au 31 décembre 2014.

La Directrice de la Législation Fiscale

Marie-Christine LEPETIT

¹ Le 6° du II de l'article 2 de la loi n°2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et lutte contre l'exclusion remplace l'agrément susvisé (cf BOI 6 C-4-99) par l'agrément relatif à l'intermédiation locative et la gestion locative sociale prévu à l'article L 365-4 du code de la construction et de l'habitation.

**ANNEXE I : Loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement
et la lutte contre l'exclusion**

Article 1^{er}:

VI. – La seconde phrase du second alinéa du II de l'article 1388 bis du code général des impôts est complétée par les mots : « , ainsi qu'aux impositions établies au titre de l'année 2010 lorsqu'une convention a été conclue ou renouvelée en 2009 ».

Article 6:

I. – Le code général des impôts est ainsi modifié :

1° Aux deux alinéas du I ter et à la dernière phrase du I quater de l'article 1384 A, l'année : « 2009 » est remplacée par l'année : « 2014 » ;

2° A la dernière phrase des premier et deuxième alinéas du I et à la dernière phrase du premier alinéa du II de l'article 1384 C, l'année : « 2009 » est remplacée par l'année : « 2014 » ;

3° A la fin de la dernière phrase du premier alinéa de l'article 1384 D, l'année : « 2009 » est remplacée par l'année : « 2014 ».

II. – A la première phrase du dernier alinéa des articles L. 2335-3, L. 5214-23-2 et L. 5215-35 et à la première phrase du second alinéa de l'article L. 5216-8-1 du code général des collectivités territoriales, l'année : « 2009 » est remplacée par l'année : « 2014 ».