

BULLETIN OFFICIEL DES IMPÔTS

DIRECTION GÉNÉRALE DES IMPÔTS

6 C-4-05

N° 164 du 7 OCTOBRE 2005

TAXE FONCIÈRE SUR LES PROPRIÉTÉS BÂTIES. EXONÉRATION DES CONSTRUCTIONS DE LOGEMENTS NEUFS
À USAGE LOCATIF ET DES ACQUISITIONS DE LOGEMENTS EN VUE DE LEUR LOCATION,
FINANÇÉES AVEC L'AIDE DE L'ÉTAT.
(ARTICLE 16 DE LA LOI N° 2003-710 DU 1^{ER} AOÛT 2003 D'ORIENTATION ET DE PROGRAMMATION
POUR LA VILLE ET LA RÉNOVATION URBAINE ET ARTICLE 104 DE LA LOI DE FINANCES POUR 2004,
(N° 2003-1311 DU 30 DÉCEMBRE 2003)

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

NOR : BUD F 05 20330 J

Bureau C2

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

Conformément au deuxième alinéa du I de l'article 1384 A du code général des impôts et au premier alinéa de l'article 1384 C du même code, sont exonérés de taxe foncière sur les propriétés bâties pendant une durée de quinze ans :

- les constructions de logements neufs à usage locatif et affectés à l'habitation principale, mentionnés aux 3° et 5° de l'article L. 351-2 du code de la construction et de l'habitation, lorsqu'ils sont financés à concurrence de plus de 50 % au moyen d'un prêt prévu à l'article R. 331-1 du même code et qu'ils bénéficient des dispositions des 2 ou 3 du I de l'article 278 sexies du code général des impôts (application du taux réduit de 5,5 % de TVA) (cf. BOI 6 C-1-99, 6 C-3-99, 6 C-5-99, 6 C-2-01, 6 C-1-02 et 6 C-3-02) ;

- les logements acquis en vue de leur location, avec le concours financier de l'Etat, en application des 3° et 5° de l'article L. 351-2 du code de la construction et de l'habitation (cf. BOI 6 C-4-99, 6 C-2-01 et 6 C-1-02).

L'article 104 de la loi de finances pour 2004 (n° 2003-1311 du 30 décembre 2003) étend le bénéfice de l'exonération prévue au deuxième alinéa du I de l'article 1384 A du code général des impôts aux constructions de logements qui bénéficient du régime de TVA prévu au 5 du I de l'article 278 sexies du code général des impôts (ventes de droits immobiliers démembrés de logements sociaux neufs à usage locatif) et assouplit dans ce cas la condition de financement par des prêts aidés par l'Etat en abaissant le pourcentage de 50 % à 30 %.

L'article 16 de la loi n° 2003-710 du 1er août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine assouplit l'appréciation du seuil de 50 % prévu au deuxième alinéa du I de l'article 1384 A du code général des impôts, en étendant à l'ensemble des logements sociaux financés par des prêts aidés de la Caisse des dépôts et consignations prévus aux articles R. 331-14 à R. 331-16 du code de la construction et de l'habitation, la possibilité de prendre en compte les subventions versées par l'Agence nationale pour la rénovation urbaine (ANRU). De même, il étend le bénéfice de l'exonération prévue au premier alinéa de l'article 1384 C du code général des impôts aux logements acquis en vue de leur location avec une subvention de l'ANRU.

SOMMAIRE

INTRODUCTION	1
Section 1 : Application de l'exonération prévue à l'article 1384 A du code général des impôts en cas de démembrement de propriété	5
A. CONDITION TENANT AU REGIME DE TVA	8
1. Régime prévu en matière de TVA	9
2. Conséquences en matière de taxe foncière sur les propriétés bâties	12
B. APPRECIATION DE LA CONDITION DE FINANCEMENT	13
Section 2 : Prise en compte des subventions de l'ANRU pour l'application des exonérations de taxe foncière sur les propriétés bâties prévues aux articles 1384 A et 1384 C du code général des impôts	17
A. PRISE EN COMPTE DES SUBVENTIONS DE L'ANRU POUR L'OCTROI DE L'EXONERATION PREVUE A L'ARTICLE 1384 A DU CODE GENERAL DES IMPOTS	19
1. Principe	21
2. Exemple	22
B. PRISE EN COMPTE DES SUBVENTIONS DE L'ANRU POUR L'OCTROI DE L'EXONERATION PREVUE A L'ARTICLE 1384 C DU CODE GENERAL DES IMPOTS	26
Section 3 : Date d'entrée en vigueur	31

INTRODUCTION

1. Conformément aux articles 1384 A et 1384 C du code général des impôts, sont exonérés de taxe foncière sur les propriétés bâties pendant une durée de quinze ans¹ :

- les constructions de logements neufs à usage locatif et affectés à l'habitation principale, mentionnés aux 3° et 5° de l'article L. 351-2 du code de la construction et de l'habitation, lorsqu'ils sont financés à concurrence de plus de 50 % au moyen d'un prêt prévu à l'article R. 331-1 du même code (prêts PLA-I, PLUS et PLS) et qu'ils bénéficient des dispositions des 2 ou 3 du I de l'article 278 sexies du code général des impôts (article 1384 A - I deuxième alinéa du CGI) ;

- les logements acquis en vue de leur location, avec le concours financier de l'Etat, en application des 3° et 5° de l'article L. 351-2 du code de la construction et de l'habitation (article 1384 C premier alinéa du CGI).

2. L'article 104 de la loi de finances pour 2004 (n° 2003-1311 du 30 décembre 2003) étend l'exonération en faveur des constructions neuves de logements sociaux aux constructions de logements qui bénéficient du régime favorable de TVA prévu au 5 du I de l'article 278 sexies du même code (ventes de droits immobiliers démembrés de logements sociaux neufs à usage locatif).

3. L'article 16 de la loi n° 2003-710 du 1^{er} août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine modifie l'économie de ces exonérations en assouplissant la condition de financement à respecter pour l'octroi des exonérations en faveur des constructions neuves de logements locatifs sociaux et des acquisitions de logements locatifs sociaux. Cette condition est appréciée en tenant compte des subventions de l'Agence nationale pour la rénovation urbaine (ANRU).

4. La présente instruction a pour objet de commenter ces nouvelles dispositions.

Section 1 : Application de l'exonération prévue à l'article 1384 A du code général des impôts en cas de démembrement de propriété

5. Conformément à l'article 104 de la loi de finances pour 2004 (n° 2003-1311 du 30 décembre 2003), l'exonération prévue au deuxième alinéa du I de l'article 1384 A du code général des impôts est étendue aux constructions de logements neufs à usage locatif qui bénéficient des dispositions du 5 du I de l'article 278 sexies du code général des impôts.

6. L'exonération est applicable sous réserve que les autres conditions pour en bénéficier soient satisfaites et notamment celles tenant à la nature des constructions, à la nature des prêts 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.

7. Toutefois, pour ce type d'opération, la condition de financement à hauteur de 50 % par des prêts prévus à l'article R. 331-1 du code de la construction et de l'habitation est abaissée à 30 %.

A. CONDITION TENANT AU REGIME TVA

8. L'exonération de taxe foncière sur les propriétés bâties concerne les constructions qui bénéficient des dispositions du 5 du I de l'article 278 sexies du code général des impôts.

1. Régime prévu en matière de TVA

9. Le 5 du I de l'article 278 sexies du code général des impôts soumet au taux réduit (5,5 %) les ventes de droits immobiliers démembrés de logements sociaux neufs à usage locatif mentionnés aux 3° et 5° de l'article L. 351-2 du code de la construction et de l'habitation.

¹ La durée de l'exonération est portée à vingt-cinq ans lorsque les constructions de logements mentionnés au deuxième alinéa du I de l'article 1384 A du code général des impôts bénéficient d'une décision de subvention ou de prêt aidé prise entre le 1^{er} juillet 2004 et le 31 décembre 2009 (article 92 de la loi n° 2005-32 du 18 janvier 2005 de programmation pour la cohésion sociale). Il en va de même pour les logements acquis en vue de leur location, avec le concours financier de l'Etat, en application des 3° et 5° de l'article L. 351-2 du code de la construction et de l'habitation (article 1384 C premier alinéa du code général des impôts) lorsque la décision de subvention ou de prêt intervient entre le 1^{er} juillet 2004 et le 31 décembre 2009 (article 92 précité). Une instruction séparée commentera ces nouvelles dispositions.

10. Ce dispositif vise les bailleurs qui acquièrent l'usufruit de logements destinés à un usage locatif à caractère social et les particuliers épargnants qui acquièrent la nue-propriété desdits logements.

11. L'application du taux réduit de TVA concerne notamment les constructions qui satisfont aux conditions suivantes :

- les ventes de droits immobiliers démembrés portent sur des immeubles en état futur d'achèvement ou sur des immeubles achevés, dès lors que ces derniers sont toujours placés dans le champ d'application de la TVA ;

- l'usufruit des logements doit être vendu à des bailleurs qui bénéficient pour leur acquisition d'un prêt prévu à l'article R. 331-1 du code de la construction et de l'habitation ;

- les conditions de location sont déterminées par une convention conclue entre le représentant de l'Etat dans le département et l'usufruitier (bailleur). Cette convention ouvre droit à l'aide personnalisée au logement (art. L. 351-2, 3° et 5° du code de la construction et de l'habitation) ;

- la construction doit faire l'objet d'une décision favorable d'agrément prise par le représentant de l'Etat dans le département.

2. Conséquences en matière de taxe foncière sur les propriétés bâties

12. Compte tenu du type d'opération concernée, l'exonération concerne le redevable de la taxe à savoir, au cas particulier, l'usufruitier bailleur.

B. APPRECIATION DE LA CONDITION DE FINANCEMENT

13. D'une manière générale, l'exonération est subordonnée à la condition que la construction soit financée à concurrence de plus de 50 % au moyen d'un prêt prévu par l'article R. 331-1 du code de la construction et de l'habitation. Cette condition s'apprécie par rapport au coût total de la construction (cf. BOI 6 C-1-99 et 6 C-3-99).

14. Dans le cas du démembrement de propriété, l'article 104 de la loi de finances pour 2004 (n° 2003-1311 du 30 décembre 2003) prévoit que le pourcentage de 50 % est abaissé à 30 %.

15. Les prêts sont en principe accordés au promoteur et transférés à l'acquéreur (bailleur usufruitier). Toutefois, pour des raisons de gestion, les prêts peuvent être accordés directement au bailleur usufruitier dans le cadre de la procédure de réservation d'agréments aux promoteurs : cette modalité s'analyse comme un transfert de prêt au bailleur usufruitier.

16. Le promoteur peut ou non mobiliser le prêt (déblocage des fonds). L'exonération est donc applicable lorsque le prêt mobilisé au cours de la phase de construction par le promoteur ou l'acquéreur (bailleur usufruitier) s'il s'agit d'une vente en l'état futur d'achèvement, représente plus de 30 % du coût total de la construction.

Section 2 : Prise en compte des subventions de l'ANRU pour l'application des exonérations de taxe foncière sur les propriétés bâties prévues aux articles 1384 A et 1384 C du code général des impôts

17. L'article 16 de la loi n° 2003-710 du 1^{er} août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine pose le principe de la prise en compte des subventions versées par l'ANRU dans l'appréciation de la condition de financement retenue pour l'octroi des exonérations de taxe foncière sur les propriétés bâties prévues en faveur du logement social aux articles 1384 A et 1384 C du code général des impôts.

18. Les subventions de l'ANRU sont destinées notamment à la réhabilitation, la démolition et la construction de nouveaux logements sociaux ainsi qu'à l'acquisition ou la reconversion de logements existants.

A. PRISE EN COMPTE DES SUBVENTIONS DE L'ANRU POUR L'OCTROI DE L'EXONERATION PREVUE PAR L'ARTICLE 1384 A DU CODE GENERAL DES IMPOTS

19. Pour les logements sociaux financés par les prêts aidés de la Caisse des dépôts et consignations prévus aux articles R. 331-14 à R. 331-16 du code de la construction et de l'habitation (prêts PLUS et PLA-I), la condition selon laquelle ce financement doit représenter plus de 50 % du coût de la construction s'apprécie en tenant compte des subventions versées par l'Etat, 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 (cf. BOI 6 C-5-99 et 6 C-3-02).

20. L'article 16 de la loi n° 2003-710 du 1^{er} août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine étend à ces logements la prise en compte, pour le calcul du pourcentage de 50 %, des subventions versées par l'ANRU.

1. Principe

21. Pour bénéficier de l'exonération, le prêt PLUS ou PLA-I délivré par la Caisse des dépôts et consignations, majoré du prêt consenti au titre de la participation des entreprises à l'effort de construction ainsi que des subventions accordées par l'Etat (dont notamment la subvention assortie aux prêts PLUS et PLA-I), l'ANRU, les collectivités territoriales et leurs établissements publics de coopération intercommunale, doit représenter plus de 50 % du coût de la construction.

2. Exemple

22. Un office public d'HLM construit un immeuble répondant aux conditions posées par le deuxième alinéa du I de l'article 1384 A du code général des impôts. L'immeuble est achevé le 15 octobre 2005.

23. Le coût de la construction s'élève à 6 000 000 € et est financé dans les conditions suivantes :

- apport de l'office HLM : 1 500 000 €
- subvention de l'Etat : 400 000 €
- subvention de l'ANRU : 100 000 €
- subvention de la commune : 600 000 €
- prêt PLUS : 2 000 000 €
- prêt 1% : 500 000 €
- autre prêt : 1 000 000 €

24. La somme des financements pris en compte s'élève à 3 600 000 € (subventions de l'Etat, de l'ANRU et de la commune, prêts PLUS et 1%), ce qui représente 60 % du coût total de la construction.

25. Si les autres conditions posées au deuxième alinéa du I de l'article 1384 A du code général des impôts sont satisfaites, cette construction sera donc exonérée de taxe foncière sur les propriétés bâties pendant une durée de quinze ans à compter du 1^{er} janvier 2006.

B. PRISE EN COMPTE DES SUBVENTIONS DE L'ANRU POUR L'OCTROI DE L'EXONERATION PREVUE PAR L'ARTICLE 1384 C DU CODE GENERAL DES IMPOTS

26. Conformément au premier alinéa de l'article 1384 C du code général des impôts, les logements acquis en vue de leur location, avec le concours financier de l'Etat, en application des 3° et 5° de l'article L. 351-2 du code de la construction et de l'habitation sont exonérés de taxe foncière sur les propriétés bâties pendant une durée de quinze ans à compter de l'année qui suit celle de leur acquisition.

27. L'article 16 de la loi n° 2003-710 du 1^{er} août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine étend également à ces logements, la prise en compte des subventions de l'ANRU pour l'octroi de l'exonération de taxe foncière sur les propriétés bâties prévue par cet article.

28. Sont donc exonérés de taxe foncière sur les propriétés bâties pendant une durée de quinze ans à compter de l'année qui suit celle de leur acquisition, les logements acquis en vue de leur location avec une subvention de l'ANRU en application des 3° et 5° de l'article L. 351-2 du code de la construction et de l'habitation.

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

30. 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.

Section 3 : Date d'entrée en vigueur

31. Les dispositions de l'article 104 de la loi de finances pour 2004 s'appliquent à compter du 1^{er} janvier 2004. Toutefois, dès lors que l'exonération s'applique à compter du 1^{er} janvier de l'année qui suit celle de l'achèvement et que l'achèvement de constructions ayant fait l'objet d'un démembrement de propriété n'a pu intervenir au plus tôt qu'en 2004, l'exonération ne peut s'appliquer pour la première fois qu'en 2005. Les mesures prévues par cet article sont donc susceptibles de s'appliquer à compter des impositions établies au titre des années 2005 et suivantes.

32. Les dispositions de l'article 16 de la loi d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine s'appliquent à compter du 2 août 2003. Toutefois, le décret n° 2004-123 du 9 février 2004 relatif à l'Agence nationale pour la rénovation urbaine n'ayant été publié que le 11 février 2004 au Journal Officiel de la République Française, aucune subvention n'a pu être accordée avant cette date. Les dispositions de l'article 16 de la loi d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine s'appliquent par conséquent aux constructions achevées et aux logements acquis à compter du 12 février 2004. Les nouvelles mesures sont donc susceptibles de s'appliquer à compter des impositions établies au titre de 2005 et des années suivantes.

La Directrice de la législation fiscale

Marie-Christine LEPETIT