

TAXE FONCIÈRE SUR LES PROPRIÉTÉS BÂTIES

EXONÉRATION EN FAVEUR DES LOGEMENTS ANCIENS RÉHABILITÉS FAISANT L'OBJET D'UN CONTRAT DE LOCATION-ACCESSION

Code Général des Impôts, article 1384 A

« I. – Les constructions neuves affectées à l'habitation principale et financées à concurrence de plus de 50 % au moyen des prêts aidés par l'Etat, prévus aux articles L. 301-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation, sont exonérées de la taxe foncière sur les propriétés bâties pendant une durée de quinze ans à compter de l'année qui suit celle de leur achèvement.

L'exonération s'applique aux 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 10 du I de l'article 278 sexies ou des dispositions du II du même article pour les logements mentionnés aux 3° et 5° de l'article L. 351-2 du code de la construction et de l'habitation. Pour les constructions mentionnées au 10 du I de l'article 278 sexies, le taux de 50 % est ramené à 30 %. En Guadeloupe, en Guyane, à la Martinique, à Mayotte 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. Pour les constructions financées dans les conditions prévues aux articles R. 331-14 à R. 331-16 ou aux articles R. 372-9 à R. 372-12 du code de la construction et de l'habitation, la condition de financement s'apprécie 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 subventions ou prêts consentis au titre de la participation des employeurs à l'effort de construction.

Toutefois, la durée de l'exonération est ramenée à dix ans pour les logements en accession à la propriété pour la réalisation desquels aucune demande de prêt n'a été déposée avant le 31 décembre 1983.

Cette exonération ne s'applique pas aux logements financés au moyen de l'avance remboursable ne portant pas intérêt prévue par l'article R. 317-1 du code de la construction et de l'habitation.

I bis. – Pour les constructions de logements visées au deuxième alinéa du I et pour lesquelles l'ouverture de chantier est intervenue à compter du 1er janvier 2002, la durée de l'exonération est portée à vingt ans lorsque ces constructions satisfont à au moins quatre des cinq critères de qualité environnementale suivants :

- a. modalités de conception, notamment assistance technique du maître d'ouvrage par un professionnel ayant des compétences en matière d'environnement ;*
- b. modalités de réalisation, notamment gestion des déchets du chantier ;*
- c. performance énergétique et acoustique ;*
- d. utilisation d'énergie et de matériaux renouvelables ;*
- e. maîtrise des fluides.*

Pour bénéficier de cette durée d'exonération, le redevable de la taxe doit joindre à la déclaration prévue par l'article 1406 un certificat établi au niveau départemental par l'administration chargée de l'équipement constatant le respect des critères de qualité environnementale de la construction.

La définition technique de ces critères, le contenu ainsi que les modalités de délivrance du certificat sont fixés par décret en Conseil d'Etat.

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 2022.

La durée d'exonération mentionnée au I bis est portée à trente ans pour les constructions qui bénéficient d'une décision d'octroi de subvention ou de prêt aidé prise entre le 1er juillet 2004 et le 31 décembre 2022.

I quater. – 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 les constructions de logements neufs à usage locatif et affectés à l'habitation principale appartenant à l'association mentionnée à l'article L. 313-34 du code de la construction et de l'habitation ou aux sociétés civiles immobilières dont cette association détient la majorité des parts 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 des dispositions du 6 du I de l'article 278 sexies ou des dispositions du II du même article pour les logements mentionnés au 4° de l'article L. 351-2 du code de la construction et de l'habitation. 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 1er mars 2007 et le 31 décembre 2018.

II. – Pour les logements en accession à la propriété situés dans un groupe d'immeubles ou un ensemble immobilier faisant l'objet des mesures de sauvegarde prévues aux articles L. 615-1 à L. 615-5 du code de la construction et de l'habitation, la durée d'exonération mentionnée au I est prolongée de cinq ans.

Avant le 31 décembre de chaque année, la commission mentionnée à l'article L. 615-1 du code de la construction et de l'habitation adresse à l'autorité compétente de l'Etat du lieu de situation de ces logements la liste des logements et de leurs propriétaires répondant aux conditions mentionnées au premier alinéa.

III. – 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 suivant 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. L'exonération est maintenue pour la période restant à courir lorsque le locataire-accédant lève l'option, le cas échéant jusqu'à la date de cession du logement, ou lorsque le logement fait l'objet d'un nouveau contrat de location-accession respectant les mêmes conditions que le précédent contrat ou qu'il est remis en location en faisant l'objet d'une convention prévue par l'article L. 353-2 du code de la construction et de l'habitation.

IV.-L'exonération prévue au III du présent article peut également s'appliquer, sur délibération des communes et des établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre, prise dans les conditions prévues à l'article 1639 A bis, aux logements anciens réhabilités 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 et destinés à être occupés, à titre de résidence principale, par des personnes physiques dont les revenus à la date de signature du contrat préliminaire ou, à défaut, du contrat de location-accession ne dépassent pas les plafonds prévus à la première phrase du dixième alinéa de l'article L. 411-2 du code de la construction et de l'habitation.

A- PRÉSENTATION

Le III de l'article 1384 A du code général des impôts (CGI) exonère de taxe foncière sur les propriétés bâties les constructions de logements neufs affectés à l'habitation principale faisant l'objet d'un contrat de location-accession, pendant une durée de quinze ans à compter de l'année qui suit celle de leur achèvement.

Le IV de l'article 1384 A du CGI exonère de taxe foncière sur les propriétés bâties, sur délibération des collectivités territoriales et des établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) à fiscalité propre, les logements anciens réhabilités affectés à l'habitation principale et faisant l'objet d'un contrat de location-accession, pendant une durée de quinze ans à compter de l'année qui suit celle de l'achèvement des travaux de réhabilitation.

Ces deux régimes d'exonération sont applicables aux opérations qui font l'objet d'une convention et d'une décision d'agrément, dans des conditions prévues par décret.

B- CHAMP D'APPLICATION

L'exonération prévue au IV de l'article 1384 A du CGI concerne les logements qui remplissent les conditions cumulatives suivantes :

- ce sont des logements anciens ;
- ayant fait l'objet de travaux de réhabilitation ;
- affectés à l'habitation principale ;
- faisant l'objet d'un contrat de location-accession ;
- et faisant l'objet d'une convention et d'une décision d'agrément.

C- NECESSITÉ D'UNE DELIBERATION

L'application de l'exonération prévue au IV de l'article 1384 A du CGI est subordonnée à une délibération des collectivités territoriales ou des EPCI à fiscalité propre, prise dans les conditions prévues au I de l'article 1639 A bis du CGI.

□ Autorités compétentes pour prendre les délibérations

La délibération est prise par :

- le conseil municipal, pour les impositions de taxe foncière sur les propriétés bâties perçues au profit de la commune et des EPCI non dotés d'une fiscalité propre dont elle est membre ;
- l'organe délibérant de l'EPCI à fiscalité propre pour les impositions de taxe foncière sur les propriétés bâties perçues à son profit.

Par dérogation à l'article 1639 A bis du CGI, les délibérations prises par les communes en application du IV de l'article 1384 A du CGI avant le 1er octobre 2020 et qui entrent en vigueur à compter des impositions établies au titre de 2021 sont sans effet sur les impositions établies au titre de 2021 (loi n° 2019-1479 du 28 décembre 2019 de finances pour 2020, art. 16, II-G-1 et VII-B). Elles ne produisent leurs effets qu'à compter des impositions établies au titre de 2022.

□ **Portée et contenu de la délibération**

La délibération est de portée générale et doit concerner tous les logements pour lesquels les conditions requises sont remplies. Elle ne peut réduire ou augmenter la durée de l'exonération, qui est de 15 ans.

La délibération doit être prise dans les conditions prévues à l'article 1639 A bis du CGI, c'est-à-dire, avant le 1er octobre, pour être applicable à compter de l'année suivante.

Sous réserve des précisions apportées au présent a, elle demeure valable tant qu'elle n'a pas été rapportée ou modifiée.

□ **Durée et bénéficiaires de l'exonération**

Les constructions neuves à usage locatif qui répondent aux conditions du IV de l'article 1384 A du CGI sont exonérées de taxe foncière sur les propriétés bâties pendant une durée de quinze ans à compter de l'année qui suit celle de l'achèvement des travaux de réhabilitation.

L'exonération bénéficie au vendeur puis, le cas échéant, au locataire-accédant qui a levé l'option.

D – OBLIGATIONS DES CONTRIBUABLES

Pour bénéficier de l'exonération, le propriétaire doit adresser au service des impôts du lieu de situation du bien une déclaration comportant tous les éléments permettant d'identifier le ou les locaux concernés.

En l'absence de disposition législative ou réglementaire expresse, il n'est pas indiqué de date limite de déclaration ni de possibilité d'appliquer l'exonération pour la durée restante en cas de déclaration tardive.

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

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL
DE ...**

SEANCE DU ...

OBJET :	TAXE FONCIÈRE SUR LES PROPRIÉTÉS BÂTIES
	Exonération en faveur des logements anciens réhabilités faisant l'objet d'un contrat de location-accession

Le Maire / le Président de... expose les conditions les dispositions de l'article 1384 A-IV du code général des impôts permettant au conseil d'instituer l'exonération de taxe foncière sur les propriétés bâties en faveur des logements anciens réhabilités faisant l'objet d'un contrat-accession et destinés à être occupés, à titre de résidence principale, par des personnes physiques dont les revenus à la date de signature du contrat préliminaire ou, à défaut, du contrat de location-accession ne dépassent pas les plafonds prévus à la première phrase du dixième alinéa de l'article L. 411-2 du code de la construction et de l'habitation.

(Exposé des motifs qui conduisent à la proposition)

Vu l'article 1384 A-IV du code général des impôts,

Le conseil , après en avoir délibéré,

Décide d'instituer l'exonération de la taxe foncière sur les propriétés bâties en faveur des logements anciens réhabilités faisant l'objet d'un contrat-accession

Charge le Maire / le Président de notifier cette décision aux services préfectoraux.