

TAXE FONCIÈRE SUR LES PROPRIÉTÉS BÂTIES

SUPPRESSION DE L'EXONÉRATION EN FAVEUR DES LOGEMENTS SOCIAUX ACQUIS OU AMÉLIORÉS AVEC UNE AIDE FINANCIÈRE PUBLIQUE

Code Général des Impôts, article 1384 C

« I. – Les logements acquis en vue de leur location, avec le concours financier de l'Etat ou avec une subvention de l'Agence nationale pour la rénovation urbaine, en application des 3° et 5° de [l'article L. 351-2](#) du code de la construction et de l'habitation ou au moyen d'un financement prévu à [l'article R. 372-1](#) du même code, sont exonérés de la taxe foncière sur les propriétés bâties pendant une durée de quinze ans à compter de l'année qui suit celle de leur acquisition. 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 2018.

Sont également exonérés de taxe foncière sur les propriétés bâties pendant une durée de quinze ans les logements visés au 4° de [l'article L. 351-2](#) du code de la construction et de l'habitation qui, en vue de leur location ou attribution à titre temporaire aux personnes défavorisées mentionnées à [l'article 1er de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990](#) modifiée visant la mise en oeuvre du droit au logement, sont améliorés au moyen d'une aide financière de l'Agence nationale de l'habitat par des organismes ne se livrant pas à une exploitation ou à des opérations de caractère lucratif et bénéficiant de l'agrément relatif à l'intermédiation locative et à la gestion locative sociale prévu à [l'article L. 365-4](#) du code de la construction et de l'habitation. Le bénéfice de l'exonération est subordonné à la condition que la décision de subvention intervienne dans un délai de deux ans au plus à compter de l'année suivant celle de l'acquisition des logements par ces organismes. L'exonération de quinze ans est applicable à compter de l'année qui suit celle de l'achèvement des travaux d'amélioration. La durée de l'exonération est portée à vingt-cinq ans lorsque la décision de subvention de l'Agence nationale de l'habitat intervient entre le 1er juillet 2004 et le 31 décembre 2018.

La durée de l'exonération est ramenée à quinze ans pour les logements acquis auprès des organismes mentionnés à [l'article L. 411-5](#) du code de la construction et de l'habitation et au moyen de prêts mentionnés à la sous-section 3 de la section 1 du chapitre unique du titre III du livre III de la partie réglementaire du même code.

Les obligations déclaratives à la charge des personnes et organismes entrant dans le champ d'application du présent article sont fixées par décret.

II. (...) »

A- PRÉSENTATION

Le premier alinéa du I de l'[article 1384 C du code général des impôts \(CGI\)](#) exonère de la taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) les logements acquis en vue de leur location avec le concours financier de l'État ou une subvention de l'Agence nationale de la rénovation urbaine (ANRU), en application des 3° et 5° de l'[article L. 351-2 du code de la construction et de l'habitation \(CCH\)](#) pendant une durée de quinze ans à compter de l'année qui suit celle de leur acquisition. La durée est portée à 25 ans lorsque la décision de subvention ou de prêt intervient entre le 1er juillet 2004 et le 31 décembre 2018.

Le deuxième alinéa du I de l'[article 1384 C du CGI](#) prévoit une exonération de plein droit de TFPB en faveur des logements visés au 4° de l'[article L. 351-2 du code CCH](#) qui, en vue de leur location ou de leur attribution à titre temporaire aux personnes défavorisées mentionnées à l'[article 1 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement](#), sont améliorés au moyen d'une aide financière de l'Agence nationale de l'habitat (ANAH) par des organismes ne se livrant pas à une exploitation ou à des opérations de caractère lucratif et agréés à cette fin par le représentant de l'État dans le département. 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 2018.

Les communes et les établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) à fiscalité propre sur le territoire desquels les logements locatifs sociaux, au sens de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation, représentent au moins 50 % des résidences principales peuvent, par une délibération prise dans les conditions prévues au I de l'article 1639 A bis et pour la part de taxe foncière sur les propriétés bâties qui leur revient, supprimer l'exonération prévue au I de l'article 1384 C du CGI.

B- CHAMP D'APPLICATION

Le premier alinéa du I de l'article 1384 C du CGI exonère de TFPB, pour une durée de 15 ans, les logements sociaux visés au 3° de l'article L. 351-2 du CCH et les logements-foyers de jeunes travailleurs et logements-foyers assimilés visés au 5° du même article, lorsqu'ils ont été acquis, en vue de leur location, avec le concours financier de l'État ou avec une subvention de l'ANRU.

L'exonération s'applique à compter de l'année qui suit celle de l'acquisition. La durée d'exonération est portée à 25 ans lorsque la décision d'octroi de subvention ou de prêt aidé intervient entre le 1^{er} juillet 2004 et jusqu'au 31 décembre 2018.

Le deuxième alinéa du I de l'article 1384 C du CGI exonère de TFPB, pour une durée de 15 ans, les logements visés au 4° de l'article L. 351-2 du CCH qui, en vue de leur location ou attribution à titre temporaire aux personnes défavorisées mentionnées à l'article 1^{er} de la loi n°90-449 du 31 mai 1990 visant la mise en œuvre du droit au logement, sont améliorés au moyen d'une aide financière de l'ANAH par des organismes à but non lucratif et agréés à cette fin par le préfet (agrément relatif à l'intermédiation locative et la gestion locative sociale prévu à l'article L. 365-4 du CCH).

La décision de l'ANAH de verser une subvention doit intervenir dans un délai de 2 ans à compter de l'année suivant celle de l'acquisition. L'exonération commence l'année suivant celle de l'achèvement des travaux d'amélioration. La durée d'exonération est portée à 25 ans lorsque la décision d'octroi de subvention intervient entre le 1^{er} juillet 2004 et jusqu'au 31 décembre 2018.

Les obligations déclaratives à la charge des personnes et organismes redevables de la TFPB au titre des immeubles visés au premier ou au second alinéa de l'article 1384 C du CGI sont fixées par les articles 315-0 bis, 315 bis et 315 ter de l'annexe III au CGI.

C- NÉCESSITÉ D'UNE DÉLIBÉRATION

La suppression de l'exonération est subordonnée à une délibération prise régulièrement par l'organe délibérant de la commune ou de l'EPCI à fiscalité propre.

1- Autorités compétentes pour prendre la délibération

Il s'agit :

- des conseils municipaux ;
- des organes délibérants des EPCI à fiscalité propre.

TFB-38– 2017

Les conseils départementaux ne peuvent supprimer cette exonération.

2- Contenu de la délibération

La délibération doit être de portée générale et concerner tous les logements pour lesquels les conditions d'application de l'exonération sont remplies.

☞ L'organe délibérant de la collectivité locale ne peut pas limiter le bénéfice de l'exonération à certains logements en désignant explicitement dans sa délibération ceux qui en sont exclus.

3- Date et durée de validité de la délibération

La délibération doit être prise avant le 1^{er} octobre d'une année pour être applicable aux impositions dues à compter de l'année suivante.

☞ Lorsqu'elle est supprimée dans ces conditions, l'exonération continue de s'appliquer pour les logements acquis avant la date à laquelle la délibération a été prise.

La délibération demeure valable tant qu'elle n'a pas été rapportée.

4- Condition d'application de la délibération

Les communes ou les EPCI peuvent délibérer pour supprimer l'exonération si les logements sociaux, au sens de l'article L. 302-5 du CCH, représentent au moins 50 % des résidences principales sur le territoire de la collectivité délibérante.

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

| | |
|----------------|---|
| OBJET : | TAXE FONCIÈRE SUR LES PROPRIÉTÉS BÂTIES |
| | SUPPRESSION DE L'EXONÉRATION EN FAVEUR DES LOGEMENTS SOCIAUX ACQUIS OU AMÉLIORÉS AVEC UNE AIDE FINANCIÈRE PUBLIQUE |

Le Maire / Le Président de expose les dispositions du I de l'article 1384 C du code général des impôts permettant au conseil de supprimer l'exonération de taxe foncière sur les propriétés bâties en faveur des logements sociaux acquis avec le concours financier de l'Etat ou avec une subvention de l'ANRU, ou améliorés avec une subvention de l'ANAH, sous réserve du respect de conditions relatives au montant des ressources du locataire et au montant du loyer.

(Exposé des motifs conduisant à la proposition)

Vu le I de l'article 1384 C du code général des impôts,

Le conseil , après en avoir délibéré,

Décide de supprimer l'exonération de taxe foncière sur les propriétés bâties en faveur des logements sociaux acquis ou améliorés avec une aide financière publique.

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