

TAXE FONCIÈRE SUR LES PROPRIÉTÉS BÂTIES

ABATTEMENT EN FAVEUR DES LOGEMENTS FAISANT L'OBJET D'UN BAIL RÉEL SOLIDAIRE

Code Général des Impôts, article 1388 octies

Les communes et les établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre peuvent, par délibération prise dans les conditions prévues au I de l'article 1639 A bis, prévoir que la base d'imposition à la taxe foncière sur les propriétés bâties des logements faisant l'objet d'un bail réel solidaire conclu dans les conditions prévues aux articles L. 255-2 à L. 255-19 du code de la construction et de l'habitation fait l'objet d'un abattement à concurrence de 30 %, 40 %, 50 %, 60 %, 70 %, 80 %, 90 % ou 100 % pendant la durée du bail.

Pour bénéficier de cet abattement, le redevable de la taxe adresse au service des impôts du lieu de situation des biens, avant le 1er janvier de l'année suivant celle de la signature du bail réel solidaire, une déclaration conforme au modèle établi par l'administration comportant tous les éléments d'identification. Elle doit être accompagnée d'une copie du bail réel solidaire.

Lorsque la déclaration est souscrite hors délai, l'abattement s'applique pour la durée restant à courir après le 31 décembre de l'année de la souscription.

A- PRÉSENTATION

Les communes et les établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) à fiscalité propre peuvent, par délibération prise dans les conditions prévues au I de l'article 1639 A *bis* du code général des impôts (CGI), instituer un abattement de 30 %, 40 %, 50 %, 60 %, 70 %, 80 %, 90 % ou 100 % sur la base d'imposition de la taxe foncière sur les propriétés bâties des logements faisant l'objet d'un bail réel solidaire conclu dans les conditions prévues aux articles [L. 255-2](#) à [L. 255-19](#) du code de la construction et de l'habitation (CCH).

B- CHAMP D'APPLICATION

L'abattement codifié à l'article 1388 octies du CGI ne s'applique qu'aux logements faisant l'objet d'un bail réel solidaire conclu dans les conditions prévues aux articles [L. 255-2](#) à [L. 255-19](#) du code de la construction et de l'habitation.

Ce bail est consenti par les organismes fonciers solidaires (OFS), qui sont des organismes sans but lucratif agréés par le représentant de L'État dans la région, qui ont pour objet d'acquérir et de gérer des terrains, bâtis ou non, en vue de réaliser des logements et des équipements collectifs conformément aux objectifs de la politique d'aide au logement ([Code de l'urbanisme \(C. urb.\), art. L. 329-1](#)).

Il permet aux OFS, propriétaires d'un terrain, bâti ou non, de consentir à un preneur, pour une durée comprise entre dix-huit et quatre-vingt-dix-neuf ans, des droits réels, avec s'il y a lieu obligation pour le preneur de construire ou réhabiliter des constructions existantes, en vue de la location ou de l'accession à la propriété de logements destinés pendant toute la durée du contrat, à être occupés à titre de résidence principale ([CCH, art. L. 255-1](#)).

Les OFS pourront signer un bail réel solidaire avec trois catégories de preneurs.

En premier lieu, le bail peut être consenti à un ménage qui occupe, sous plafond de ressources, le logement. Les plafonds de prix de cession des droits réels et de ressources du preneur sont fixés par décret en Conseil d'État ([CCH, art. L. 255-2](#), al. 1).

En second lieu, le bail peut être consenti au profit d'un opérateur qui, le cas échéant, construit ou réhabilite des logements et qui s'engage à vendre les droits réels immobiliers attachés à ces logements à des bénéficiaires répondant aux conditions de ressources et de prix fixées par l'article L. 255-2 du CCH, ou à proposer la souscription de parts ou actions permettant la jouissance du logement par ces bénéficiaires ([CCH art. L. 255-3](#)).

Enfin, le preneur peut être un opérateur qui, le cas échéant, construit ou réhabilite des logements et qui s'engage à les mettre en location. Les plafonds du loyer applicable et des ressources du locataire sont fixés par décret en Conseil d'État. ([CCH, art. L. 255-4](#)).

C- NÉCESSITÉ D'UNE DÉLIBÉRATION

Le bénéfice de l'abattement est subordonné à une délibération prise régulièrement par l'organe délibérant des communes ou des EPCI à fiscalité propre pour la part de TFPB leur revenant.

1- Autorités compétentes pour prendre la délibération

- les **conseils municipaux**, pour les impositions perçues par les communes et les EPCI non dotés d'une fiscalité propre dont elles sont membres et le cas échéant les établissements publics fonciers ;
- les **organes délibérants des EPCI à fiscalité propre** pour les impositions perçues à leur profit ;

2- Conditions de validité de la délibération

Cette délibération doit être prise dans les conditions prévues au I de l'article 1639 A *bis* du CGI, c'est-à-dire **avant le 1^{er} octobre** d'une année pour être applicable à compter de l'année suivante.

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

L'abattement est modulable : il peut être de 30 %, 40 %, 50 %, 60 %, 70 %, 80 %, 90 % ou 100 %.

3- Portée de la délibération

- L'abattement s'applique **pour la durée du bail réel solidaire** à compter du **1^{er} janvier de l'année qui suit la signature du bail**.

Le redevable doit adresser au service des impôts du lieu de situation des biens une déclaration avant le 1^{er} janvier de la première année d'application de l'abattement.

Exemple : La collectivité a voté l'abattement le 15 septembre 2017. Un bail réel solidaire a été conclu pour une durée de 18 ans le 15 juin 2017 et le redevable a fait sa déclaration le 15 octobre 2017.

Dans cette hypothèse, l'abattement s'appliquera au titre des années 2018 à 2035.

- Si la déclaration est faite hors délai, l'abattement s'applique pour la durée restant à courir après le 31 décembre de l'année de la souscription.

Exemple : La collectivité a voté l'abattement le 15 septembre 2017. Un bail réel solidaire a été conclu pour une durée de 18 ans le 15 juin 2017 mais le redevable a fait sa déclaration le 15 janvier 2018.

Dans cette hypothèse, l'abattement s'appliquera au titre des années 2019 à 2035.

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

SEANCE DU ...

OBJET :	TAXE FONCIÈRE SUR LES PROPRIÉTÉS BÂTIES
	ABATTEMENT EN FAVEUR DES LOGEMENTS FAISANT L'OBJET D'UN BAIL RÉEL SOLIDAIRE

Le Maire / Le Président de expose les dispositions de l'article 1388 octies du code général des impôts permettant au conseil l'instauration d'un abattement sur la base d'imposition de la taxe foncière sur les propriétés bâties des logements faisant l'objet d'un bail réel solidaire.

(Exposé des motifs conduisant à la proposition)

Vu l'article 1388 octies du code général des impôts,

Vu les articles L.255-2 à L.255-19 du code de la construction et de l'habitation

Le conseil , après en avoir délibéré,

Décide l'instauration d'un abattement de ... %¹ sur la base d'imposition de la taxe foncière sur les propriétés bâties des logements faisant l'objet d'un bail réel solidaire conclu dans les conditions prévues aux articles [L. 255-2](#) à [L. 255-19](#) du code de la construction et de l'habitation.

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

¹ Fixer un taux d'abattement de 30 %, 40 %, 50 %, 60 %, 70 %, 80 %, 90 % ou 100 %