

Extrait du Bulletin Officiel des Finances Publiques-Impôts

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

Identifiant juridique : BOI-IF-TFB-10-120-20-20150701

Date de publication : 01/07/2015

DGFIP

IF - Taxe foncière sur les propriétés bâties - Exonération temporaire de longue durée en faveur des logements améliorés avec une aide de l'ANAH par des organismes agréés ne se livrant pas à une exploitation ou à des opérations de caractère lucratif, en vue de leur location à des personnes défavorisées

Positionnement du document dans le plan :

IF - Impôts fonciers

Taxe foncière sur les propriétés bâties

Titre 1 : Champ d'application et territorialité

Chapitre 12 : Exonération temporaire de longue durée en faveur des logements sociaux à usage locatif acquis avec une aide financière publique

Section 2 : Exonération en faveur des logements améliorés avec l'aide de l'ANAH

Sommaire :

I. Champ d'application de l'exonération

A. Logements concernés

1. Condition relative au type de logement

2. Condition relative à la réalisation de travaux d'amélioration financés au moyen d'une subvention de l'ANAH

a. Date de décision de la subvention

b. Achèvement des travaux d'amélioration

3. Condition relative au propriétaire de l'immeuble

4. Condition relative aux occupants des logements

B. Organismes visés par le dispositif

1. Condition relative au caractère non lucratif de l'organisme

2. Condition relative à l'objet de l'organisme

3. Condition relative à l'octroi d'un agrément

II. Modalités d'application de l'exonération

A. Portée de l'exonération

B. Durée de l'exonération

C. Remise en cause de l'exonération

D. Articulations avec les autres exonérations

1. Articulation avec l'article 1384 du CGI, l'article 1384 A du CGI et l'article 1385 du CGI
2. Articulation avec l'article 1586 A du CGI

III. Obligations déclaratives

1

Le deuxième alinéa du I de l'[article 1384 C du code général des impôts \(CGI\)](#), issu du IV de l'[article 50 de la loi n° 98-657 du 29 juillet 1998 d'orientation relative à la lutte contre les exclusions](#), prévoit une exonération de plein droit de taxe foncière sur les propriétés bâties en faveur des logements visés au 4° de l'[article L. 351-2 du code de la construction et de l'habitation \(CCH\)](#) 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.

L'exonération de taxe foncière sur les propriétés bâties a une durée de quinze ans à compter de l'année qui suit celle de l'achèvement des travaux d'amélioration, sous réserve que la décision de subvention intervienne dans un délai de deux ans au plus à compter de la date d'acquisition de ces logements par les organismes en cause.

10

Cette exonération s'applique à compter des impositions établies au titre de 1999 et des années suivantes.

Il est précisé que, cette exonération prévue au deuxième alinéa du I de l'[article 1384 C du CGI](#) n'étant applicable qu'à compter de l'année qui suit celle de l'achèvement des travaux, les logements concernés peuvent donc être assujettis à la taxe foncière sur les propriétés bâties au nom de l'organisme acquéreur les premières années suivant celle de l'acquisition par cet organisme.

Remarque : Ainsi, les délais d'une part pour obtenir la décision de subvention (deux ans à compter de l'année qui suit celle de l'acquisition) et d'autre part pour réaliser les travaux d'amélioration (deux ans à compter de la date de notification de la subvention) peuvent aboutir à ce qu'un logement acquis en 1998 n'ait ouvert droit à l'exonération qu'à compter de 2003.

I. Champ d'application de l'exonération

20

L'exonération prévue au deuxième alinéa du I de l'[article 1384 C du CGI](#) concerne 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 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'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.

30

Le bénéfice de l'exonération est toutefois 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 du logement par ces organismes.

40

Il en résulte que l'exonération concerne :

- les logements visés au 4° de l'[article L. 351-2 du CCH](#) acquis puis améliorés au moyen d'une aide financière de l'ANAH en vue de leur location ou attribution à titre temporaire aux personnes défavorisées (cf. [I-A § 50 à 190](#)) ;
- par des organismes répondant à certaines conditions (cf. [I-B § 200 à 300](#)).

A. Logements concernés

50

Il s'agit des logements qui satisfont aux conditions suivantes :

- être visés au 4° de l'[article L. 351-2 du CCH](#) ;
- faire l'objet de travaux d'amélioration financés au moyen d'une subvention de l' ANAH ;
- avoir été acquis par l'organisme qui procède aux travaux d'amélioration ;
- avoir été acquis et améliorés en vue de leur location ou attribution à titre temporaire à des personnes défavorisées.

1. Condition relative au type de logement

60

Sont concernés par l'exonération les logements visés au 4° de l'[article L.351-2 du CCH](#).

Il s'agit des logements à usage locatif appartenant à des personnes physiques ou morales, bailleurs de logements, lorsqu'ils font l'objet de travaux d'amélioration postérieurement au 4 janvier 1977, financés soit sans aide spécifique de l'État, soit au moyen des subventions octroyées par l'ANAH, et dont les bailleurs s'engagent à respecter certaines obligations définies par décret relatives notamment à l'attribution des logements sous condition de ressources et au montant des loyers.

70

Les logements concernés doivent donc avoir fait l'objet d'une convention passée entre l'État et les bailleurs conformément prévues aux dispositions prévues de l'[article R. 353-32 du CCH](#) à l'[article R. 353-57 du CCH](#).

2. Condition relative à la réalisation de travaux d'amélioration financés au moyen d'une subvention de l'ANAH

80

Compte tenu des termes de la loi, les logements à usage locatif conventionnés conformément au 4° de l'[article L. 351-2 du CCH](#) doivent avoir fait l'objet de travaux d'amélioration financés au moyen d'une subvention de l'ANAH.

a. Date de décision de la subvention

90

Conformément à l'[article 1384 C du CGI](#), la décision de la subvention doit intervenir dans un délai de deux ans au plus à compter de l'année suivant celle de l'acquisition du logement par l'organisme visé au [I-B § 200 et suivants](#).

100

S'agissant des modalités d'octroi de la subvention par l'ANAH, il est précisé que :

- le délégué local délivre un accusé de réception de la demande de subvention ;
- la demande est examinée par la commission d'amélioration de l'habitat et la décision prise est notifiée au demandeur ;
- la subvention octroyée peut faire l'objet d'un paiement fractionné ou d'un paiement unique étant observé que le paiement du solde ou le paiement de la totalité de la subvention n'intervient qu'après l'achèvement des travaux qui ont motivé l'octroi de la subvention. Ces travaux doivent être exécutés dans un délai de deux ans à compter de la date de notification de la subvention initiale.

110

La validité de la demande de subvention auprès de l'ANAH est d'un an.

Dès lors, pour que l'organisme puisse obtenir la décision de subvention dans un délai de deux ans au plus à compter de l'année suivant celle de l'acquisition des logements (condition pour ouvrir droit à l'exonération prévue à l'[article 1384 C du CGI](#)), l'organisme devra, dans les faits, formuler la demande de subvention au plus tard le 31 décembre de l'année suivant celle de l'acquisition des logements.

b. Achèvement des travaux d'amélioration

120

L'exonération n'est applicable que si les travaux sont achevés. En effet, conformément à l'[article 1384 C du CGI](#), les logements concernés sont exonérés à compter de l'année qui suit celle de l'achèvement des travaux.

3. Condition relative au propriétaire de l'immeuble

130

Il doit s'agir de l'organisme qui, conformément aux conditions d'obtention de la subvention de l'ANAH, fait réaliser les travaux d'amélioration par des professionnels du bâtiment.

140

Il résulte en effet de la deuxième phrase du deuxième alinéa du I de l'[article 1384 C du CGI](#) que les logements améliorés au moyen de la subvention de l'ANAH doivent avoir été acquis par l'organisme qui procède aux travaux d'amélioration.

150

Dès lors, les logements pris en location par un organisme répondant aux conditions prévues au [I-B § 200 et suivants](#) et améliorés au moyen d'une subvention de l'ANAH par cet organisme ne peuvent ouvrir droit à l'exonération de la taxe foncière sur les propriétés bâties pour leur propriétaire.

4. Condition relative aux occupants des logements

160

Les logements doivent avoir été acquis et améliorés en vue de leur location ou de leur attribution à titre temporaire à des 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](#).

170

Les logements doivent faire l'objet soit d'un contrat de location, soit d'une attribution à titre gratuit à des personnes défavorisées. Toutefois, l'exonération n'est pas remise en cause si l'attribution est effectuée moyennant le versement d'une participation symbolique de quelques euros par les occupants.

180

Conformément à l'[article 1 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement](#), on entend par personne défavorisée toute personne ou famille éprouvant des difficultés particulières, en raison notamment de l'inadaptation de ses ressources ou de ses conditions d'existence.

190

En outre, la location ou l'attribution du logement doit être temporaire. A titre de règle pratique, cette condition doit être considérée comme satisfaite dès lors que la durée habituelle d'occupation du logement par une personne n'excède pas une période consécutive de six mois.

B. Organismes visés par le dispositif

200

Il s'agit d'organismes ne se livrant pas à une exploitation ou à des opérations de caractère lucratif et agréés par le représentant de l'État dans le département dont l'un des objets est de contribuer au logement des personnes défavorisées.

1. Condition relative au caractère non lucratif de l'organisme

210

Sont concernés les organismes qui ne se livrent pas à une exploitation ou à des opérations de caractère lucratif.

Il convient pour la définition des organismes à caractère non lucratif de se référer au [BOI-IS-CHAMP-10-50-10-20](#).

220

Les organismes concernés sont principalement des associations relevant de la [loi du 1er juillet 1901](#) .

2. Condition relative à l'objet de l'organisme

230

L'un des objets de l'organisme doit être de contribuer au logement des personnes défavorisées.

240

Les logements doivent donc être destinés à des 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](#).

Conformément à l'article 1 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement, on entend par personne défavorisée toute personne ou famille éprouvant des difficultés particulières, en raison notamment de l'inadaptation de ses ressources ou de ses conditions d'existence.

3. Condition relative à l'octroi d'un agrément

250

L'organisme dont l'un des objets est de contribuer au logement des personnes défavorisées doit être agréé, à cette fin, par le représentant de l'État dans le département.

[L'article 2 de la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion](#) fixe un nouveau régime d'agrément des activités conduites par les organismes agissant en faveur des personnes défavorisées.

En ce qui concerne ceux de ces organismes qui exercent des activités d'intermédiation locative et de gestion locative sociale, il prévoit que l'agrément est, à compter du 1er janvier 2010, délivré par l'autorité administrative pour une période de 5 ans renouvelable selon les modalités fixées par décret en Conseil d'État ([CCH, art. L. 365-4](#)),

Remarque : Antérieurement, l'agrément était accordé par décision du préfet pour une durée indéterminée.

260

Corrélativement, il modifie les dispositions du deuxième alinéa du I de [l'article 1384 C du CGI](#) en prévoyant que les organismes sans but lucratif doivent, pour bénéficier de l'exonération de la taxe foncière prévue par ce texte, être titulaires de l'agrément relatif à l'intermédiation locative et la gestion locative sociale prévu à [l'article L.365-4 du CCH](#).

270

En cas de manquements graves de l'organisme agréé à ses obligations, et après que celui-ci ait été mis en mesure de présenter ses observations, le retrait de l'agrément peut être prononcé par le représentant de l'État dans le département.

280

L'agrément est délivré par le représentant de l'État dans le département.

290

En pratique, pour déterminer si l'organisme répond aux critères fixés par le deuxième alinéa du I de l'[article 1384 C du CGI](#), le service peut utilement se référer à l'existence d'un agrément délivré par le représentant de l'État dans le département ainsi qu'aux statuts de l'organisme.

300

Les organismes d'HLM ne sont pas susceptibles de bénéficier de ce nouveau dispositif.

II. Modalités d'application de l'exonération

A. Portée de l'exonération

310

L'exonération porte sur la taxe foncière sur les propriétés bâties afférente à la construction ou partie de construction remplissant les conditions requises.

320

Elle emporte également celles des taxes additionnelles à la taxe foncière sur les propriétés bâties perçues au profit :

- des établissements publics fonciers locaux mentionnés à l'[article L. 324-1 du code de l'urbanisme](#) ou de l'office public de Corse ([CGI, art. 1607 bis](#)) ;
- des établissements publics fonciers d'État visés à l'[article L. 321-1 du code de l'urbanisme](#) ([CGI, art. 1607 ter](#)) ;
- de certains établissements publics particuliers : établissement public d'aménagement en Guyane ([CGI, art. 1609 B](#)), agences pour la mise en valeur des espaces urbains de la zone dite des cinquante pas géométriques en Guadeloupe ([CGI, art. 1609 C](#)) et en Martinique ([CGI, art. 1609 D](#)), établissement public de la « Société du Grand Paris » ([CGI, art. 1609 G](#)) ;
- des établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) sans fiscalité propre dont les communes concernées sont membres ;
- des communes ou des EPCI à fiscalité propre ayant institué la taxe pour la gestion des milieux aquatiques et la prévention des inondations ([CGI, art. 1530 bis](#)).

330

En revanche, elle n'est pas prise en compte pour l'établissement de la taxe d'enlèvement des ordures ménagères prévue à l'[article 1522 du CGI](#).

B. Durée de l'exonération

340

Les logements concernés sont exonérés de la taxe foncière sur les propriétés bâties pendant une durée de 15 ans à compter de l'année qui suit celle de l'achèvement des travaux d'amélioration.

350

La durée de l'exonération prévue au deuxième alinéa du I de l'[article 1384 C du CGI](#) est portée de 15 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.

360

Sont ainsi concernés les logements acquis et améliorés au moyen d'une aide financière de l'ANAH lorsque la décision de subvention de l'ANAH intervient entre le 1^{er} juillet 2004 et le 31 décembre 2018 .

Ce dispositif ne vise que la métropole.

370

Il en résulte que la durée de l'exonération est :

- de 15 ans lorsque la décision de subvention ou de prêt est intervenue avant le 1^{er} juillet 2004 ;
- de 25 ans lorsque la décision de subvention ou de prêt intervient entre le 1^{er} juillet 2004 et le 31 décembre 2018. Il en est de même lorsque la décision de subvention ou de prêt intervient le 1^{er} juillet 2004 ou le 31 décembre 2018 ;
- de 15 ans lorsque la décision de subvention ou de prêt interviendra à compter du 1^{er} janvier 2019.

C. Remise en cause de l'exonération

380

L'exonération est supprimée notamment :

- lorsque la convention conclue conformément à l'[article L. 351-2 du CCH](#) est résiliée ;
- lorsque la subvention accordée par l'ANAH est remise en cause : tel est le cas lorsque le bénéficiaire ne respecte pas les engagements pris pour bénéficier de l'aide (engagement de louer le logement à titre de résidence principale pendant dix ans) ;
- lorsque les logements ne font plus l'objet d'une location ou d'une attribution à titre temporaire à des personnes défavorisées ;
- en cas de vente des logements, sauf si la nouvelle cession satisfait aux conditions posées par l'[article 1384 C du CGI](#).

D. Articulations avec les autres exonérations

1. Articulation avec l'article 1384 du CGI, l'article 1384 A du CGI et l'article 1385 du CGI

390

Les dispositions du deuxième alinéa de l'[article 1384 C du CGI](#) sont incompatibles avec celles de l'[article 1384 du CGI](#), de l'[article 1384 A du CGI](#) et de l'[article 1385 du CGI](#).

En effet, ces derniers ne concernent que des constructions neuves, alors que l'exonération prévue au premier alinéa de l'article 1384 C du CGI s'applique à des logements acquis en vue de leur location.

400

Dans le cas où un immeuble exonéré en application de l'[article 1384 du CGI](#), de l'[article 1384 A du CGI](#) et de l'[article 1385 du CGI](#) ferait l'objet d'une opération d'acquisition remplissant les conditions pour avoir droit à l'exonération prévue au deuxième alinéa de l'[article 1384 C du CGI](#), il conviendra :

- de faire courir l'exonération pour construction neuve (CGI, art. 1384 ; CGI, art. 1384 A et CGI, art. 1385) jusqu'à son terme (exonération liée à la construction) ;
- puis d'appliquer l'exonération prévue à l'article 1384 C du CGI pour la période qui reste à courir.

2. Articulation avec l'article 1586 A du CGI

410

Lorsqu'un immeuble peut, d'une part, bénéficier pour la part départementale de la prolongation de l'exonération pour construction neuve en application de l'[article 1586 A du CGI](#) et d'autre part, bénéficier de l'exonération prévue au deuxième alinéa du I de l'[article 1384 C du CGI](#), cette dernière exonération s'applique à compter du 1er janvier de l'année suivant le changement sous réserve bien entendu que l'ensemble des conditions soient satisfaites.

420

Toutefois, lorsque l'exonération prévue à l'[article 1586 A du CGI](#) conduit à accorder une exonération d'une durée supérieure à celle accordée en application de l'[article 1384 C du CGI](#), il conviendra, à l'issue de la période d'exonération accordée conformément à l'article 1384 C du CGI, de maintenir une exonération en application de l'article 1586 A du CGI pour la période restant à courir.

III. Obligations déclaratives

430

Pour bénéficier de l'exonération prévue au deuxième alinéa du I de l'[article 1384 C du CGI](#), les contribuables doivent souscrire une déclaration dans les conditions fixées par le [décret n° 99-464 du 31 mai 1999](#), codifié de l'[article 315-0 bis de l'annexe III au CGI](#) à l'[article 315 ter de l'annexe III au CGI](#).

440

Le bénéfice de cette exonération est subordonné au dépôt d'une déclaration n° **6666 D** (CERFA n° 11435), disponible sur le site www.impots.gouv.fr à la rubrique "Recherche de formulaires" qui doit être adressée au service des impôts fonciers du lieu de situation des biens avant le 1er janvier de la première année d'application de l'exonération.

450

Elle doit être souscrite par l'organisme agréé propriétaire des logements ou immeubles concernés.

460

Elle doit comporter tous les éléments permettant d'identifier les logements ou immeubles concernés :

- la date d'acquisition de l'immeuble ;
- la date de décision de la subvention de l'Agence nationale de l'habitat ;
- la date du versement de cette subvention par cet organisme ;
- la date d'achèvement des travaux d'amélioration.

470

Elle doit être accompagnée des pièces justifiant ces éléments et notamment la notification de la décision d'octroi de la subvention de l'Agence nationale de l'habitat, ainsi que la justification du paiement du solde ou de la totalité de la subvention.

Elle doit également être accompagnée d'une copie de l'agrément accordé à l'organisme propriétaire par le représentant de l'État.

480

Lorsque la déclaration est souscrite après l'expiration du délai prévu, l'exonération ne s'applique que pour la période restant à courir après le 31 décembre de l'année de souscription.