

Extrait du
Bulletin Officiel des Finances Publiques-Impôts
DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

Identifiant juridique : BOI-IF-TFB-10-130-08/06/2022

Date de publication : 08/06/2022

IF - Taxe foncière sur les propriétés bâties - Champ d'application et territorialité - Exonération temporaire de longue durée en faveur des logements sociaux détenus par l'établissement public de gestion immobilière du Nord-Pas-de-Calais (CGI, art. 1384 C, II)

Positionnement du document dans le plan :

IF - Impôts fonciers

Taxe foncière sur les propriétés bâties

Titre 1 : Champ d'application et territorialité

Chapitre 13 : Exonération temporaire de longue durée en faveur des logements sociaux détenus par l'établissement public de gestion immobilière du Nord-Pas-de-Calais (CGI, art. 1384 C, II)

Sommaire :

I. Champ d'application de l'exonération

A. Logements détenus par l'EPINORPA

B. Logements améliorés au moyen d'une aide financière de l'ANAH

C. Logement faisant l'objet d'une convention avec l'État ou avec l'ANAH

II. Modalités d'application de l'exonération

A. Portée de l'exonération

B. Durée de l'exonération

1. Point de départ de l'exonération

2. Durée de l'exonération

C. Remise en cause de l'exonération

D. Faculté pour les communes et les EPCI à fiscalité propre de supprimer l'exonération

III. Obligations déclaratives et sanctions

A. Obligations déclaratives

B. Sanctions

Actualité liée : 08/06/2022 : IF - TFB - Champ d'application et territorialité - Diverses adaptations des exonérations de TFPB de longue durée en faveur du logement social et du logement locatif intermédiaire (loi n° 2016-1917 du 29 décembre 2016 de finances pour 2017, art. 94 et 95 ; loi n° 2017-1775 du 28 décembre 2017 de finances rectificative pour 2017, art. 31 ; loi n° 2017-1837 du 30 décembre 2017 de finances pour 2018, art.

101 ; ordonnance n° 2019-770 du 17 juillet 2019 relative à la partie législative du livre VIII du code de la construction et de l'habitation ; loi n° 2019-1479 du 28 décembre 2019 de finances pour 2020, art. 16 et 30 ; loi n° 2021-1900 du 30 décembre 2021 de finances pour 2022, art. 68 et 81)

1

Les logements détenus, directement ou indirectement par le biais d'une filiale à participation majoritaire, par l'établissement public de gestion immobilière du Nord-Pas-de-Calais (EPINORPA) bénéficient d'une exonération de taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) d'une durée de quinze ans lorsque ces logements sont améliorés au moyen d'une aide financière de l'agence nationale de l'habitat (ANAH) et qu'ils font l'objet d'une convention entre l'État ou l'ANAH fixant leurs conditions d'occupation et le niveau de ressources auquel est soumis leur attribution.

10

Cette exonération de quinze ans est applicable à compter de l'année qui suit celle de l'achèvement des travaux d'amélioration pour les logements dont lesdits travaux sont achevés depuis le 1^{er} juillet 2004.

20

La durée de l'exonération est portée à vingt-cinq ans lorsque la décision de subvention est intervenue entre le 1^{er} juillet 2004 et le 31 décembre 2018.

I. Champ d'application de l'exonération

30

Peuvent bénéficier de l'exonération de TFPB, les logements qui satisfont aux conditions suivantes :

- être détenus, directement ou indirectement par le biais d'une filiale à participation majoritaire, par l'EPINORPA ;
- être améliorés au moyen d'une aide financière de l'ANAH ;
- faire l'objet d'une convention avec cette agence ou avec l'État.

A. Logements détenus par l'EPINORPA

40

Les logements concernés sont ceux qui appartiennent à l'EPINORPA, créé par l'article 191 de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains, soit directement soit indirectement par le biais d'une filiale à participation majoritaire.

Les logements appartenant à l'EPINORPA de manière indirecte par le biais d'une filiale à participation majoritaire sont ceux qui appartiennent à la société anonyme d'habitations à loyer modéré (SA d'HLM) Maisons & Cités, filiale à participation majoritaire de l'EPINORPA.

L'exonération des logements appartenant à la société par actions simplifiée (SAS) dénommée société de gestion immobilière du Nord-Pas de Calais (SOGINORPA) a été maintenue après sa transformation en la SA d'HLM Maisons & Cités, prévue par le II de l'[article 11 de la loi n° 2013-61 du 18 janvier 2013 relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social](#) (code général des impôts [CGI], art 1384 C, II-al. 2).

Remarque : La méthode d'évaluation de la valeur locative servant à l'établissement de la base d'imposition à la TFPB est sans impact sur l'application de l'exonération. Dès lors, quand bien même la valeur locative d'un logement au sens de l'article 1384 C du CGI serait évaluée selon la méthode applicable aux locaux professionnels, l'exonération de TFPB prévue à l'article 1384 C du CGI lui est applicable sous réserve du respect des conditions posées dans le présent document.

B. Logements améliorés au moyen d'une aide financière de l'ANAH

50

Les logements détenus par l'EPINORPA doivent avoir fait l'objet de travaux d'amélioration financés au moyen d'une subvention de l'ANAH.

60

L'exonération prévue au II de l'[article 1384 C du CGI](#) concerne des logements qui ont fait l'objet de travaux d'amélioration, qui doivent être distingués des travaux de construction ([I-A-2-b § 120 du BOI-IF-TFB-10-120-20](#)).

63

Ces travaux doivent avoir été financés au moyen d'une subvention de l'ANAH.

La demande de subvention est présentée et la décision d'octroi de subvention est accordée dans les conditions prévues par l'[article R. 321-18 du CCH](#) ([I-A-2-a § 100 et 110 du BOI-IF-TFB-10-120-20](#)).

66

La décision d'octroi de subvention devient caduque si les travaux ne sont pas commencés dans un délai d'un an et terminés dans un délai de trois à cinq ans à compter de la date de cette décision ([II-B § 340 du BOI-IF-TFB-10-120-20](#)).

70

L'exonération n'est applicable que si les travaux sont achevés. En effet, conformément au II de l'article 1384 C du CGI, les logements concernés sont exonérés à compter de l'année qui suit celle de l'achèvement des travaux d'amélioration ([II-B-1 § 110](#)).

C. Logement faisant l'objet d'une convention avec l'État ou avec l'ANAH

80

Les logements doivent faire l'objet d'une convention avec l'État ou avec l'ANAH fixant les conditions de leur occupation et le niveau de ressources auquel est soumise leur attribution dans des conditions définies par décret.

L'exonération est applicable lorsque les logements sont améliorés à l'aide d'une subvention de l'ANAH et qu'ils font l'objet d'une convention prévue au 4° de l'[article L. 831-1 du code de la construction et de l'habitation \(CCH\)](#) fixant leurs conditions d'occupation et le niveau des ressources auquel est soumis leur attribution ([décret n° 2006-674 du 8 juin 2006 fixant les conditions d'exonération de taxe foncière sur les propriétés bâties en application de l'article 1384 C du code général des impôts pour les logements détenus par l'Établissement public de gestion immobilière du Nord-Pas-de-Calais, art. 1](#)).

Les logements doivent ainsi avoir fait l'objet :

- d'une convention passée entre l'État et les bailleurs, conformément aux dispositions prévues de l'[article L. 353-1 du CCH](#) à l'[article L. 353-13 du CCH](#) et de l'[article D. 353-32 du CCH](#) à l'[article D. 353-57 du CCH](#) ;
- ou d'une convention passée entre l'ANAH et les bailleurs en application de l'[article L. 321-8 du CCH](#) à l'[article L. 321-12 du CCH](#) et de l'[article D. 321-23 du CCH](#) à l'[article R. 321-36 du CCH](#).

II. Modalités d'application de l'exonération

A. Portée de l'exonération

90

L'exonération porte sur la totalité de la TFPB des logements qui remplissent les conditions requises pour être exonérés.

100

Elle emporte également celles des taxes additionnelles à la TFPB perçues au profit :

- des établissements publics qui perçoivent la taxe spéciale d'équipement ([BOI-IF-AUT-70](#)) ;
- des établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) sans fiscalité propre dont les communes concernées sont membres ([CGI, art. 1609 quater](#)) ;
- 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](#)).

Conformément aux dispositions du I de l'[article 1521 du CGI](#), s'agissant d'une exonération temporaire de TFPB, elle ne porte pas sur la taxe d'enlèvement des ordures ménagères.

B. Durée de l'exonération

1. Point de départ de l'exonération

110

L'exonération temporaire s'applique à compter du 1^{er} janvier de l'année qui suit celle de l'achèvement des travaux d'amélioration.

2. Durée de l'exonération

120

La durée de l'exonération est de quinze ans.

130

Toutefois, la durée de l'exonération est portée à vingt-cinq ans lorsque la décision de subvention de l'ANAH est intervenue entre le 1^{er} juillet 2004 et le 31 décembre 2018.

140

En définitive, la durée d'exonération est donc :

- de vingt-cinq ans lorsque la décision de subvention est intervenue du 1^{er} juillet 2004 au 31 décembre 2018 ;
- de quinze ans lorsque la décision de subvention intervient à compter du 1^{er} janvier 2019.

(150)

C. Remise en cause de l'exonération

160

L'exonération est supprimée lorsque notamment :

- la convention conclue conformément au 4° de l'[article L. 831-1 du CCH](#) est résiliée ;
- 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 ;
- en cas de vente des logements.

170

Dans tous les cas, la suppression de l'exonération intervient à compter du 1^{er} janvier de l'année qui suit celle au cours de laquelle les événements qui la motivent sont survenus.

D. Faculté pour les communes et les EPCI à fiscalité propre de supprimer l'exonération

173

Les communes et les EPCI à fiscalité propre sur le territoire desquels les logements locatifs sociaux, au sens de l'[article L. 302-5 du CCH](#) représentent au moins 50 % des résidences principales peuvent délibérer afin de supprimer l'exonération prévue au I ou au II de l'[article 1384 C du CGI](#).

176

S'agissant des modalités, de la portée et de la durée d'application de la délibération, il convient de se reporter au [II-E § 421 et suivants du BOI-IF-TFB-10-120-20](#).

III. Obligations déclaratives et sanctions

A. Obligations déclaratives

180

Pour bénéficier de l'exonération prévue au II de l'[article 1384 C du CGI](#), le redevable de la TFPB doit satisfaire aux obligations déclaratives prévues au I de l'article 1384 C du CGI pour les immeubles mentionnés au 4° de l'[article L. 831-1 du CCH](#) (CGI, art. 1384 C, II-al. 2 et [CGI, ann. III, art. 315-0 bis, al. 4](#)).

Ces obligations sont précisées par l'article 315-0 bis de l'annexe III au CGI, par l'[article 315 bis de l'annexe III au CGI](#) et par l'[article 315 ter de l'annexe III au CGI](#).

190

Le bénéfice de l'exonération est donc subordonné au dépôt d'une déclaration modèle E, n° [6666-D](#) (CERFA n° 11345) disponible en ligne sur le site www.impots.gouv.fr qui doit être adressée au service des impôts fonciers du lieu de situation des biens avant le 1^{er} janvier de la première année d'application de l'exonération. (CGI, ann. III, art. 315 bis).

200

Cette déclaration doit comporter tous les éléments permettant d'identifier les logements concernés :

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

210

Elle doit être accompagnée des pièces justifiant ces éléments, notamment la notification de la décision d'octroi de la subvention de l'ANAH ainsi que la justification du paiement du solde ou de la totalité de la subvention. Doit également être jointe à cette déclaration la convention avec l'État ou avec l'ANAH. (CGI, art. 1384 C, II, al. 2 et CGI, ann. III, art. 315-0 bis, al. 3).

B. Sanctions

220

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. ([CGI, ann. III, art. 315 ter](#)).

(230)