

## Extrait du Bulletin Officiel des Finances Publiques-Impôts

### DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

Identifiant juridique : BOI-IF-TFB-10-120-20-08/06/2022

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 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 (CGI, art. 1384 C, I, al. 2)**

### **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 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 (CGI, art. 1384 C, I, al. 2)

### **Sommaire :**

#### I. Champ d'application de l'exonération

##### A. Logements concernés

1. Logements visés au 4° de l'article L. 831-1 du CCH
2. Logements ayant fait l'objet de travaux d'amélioration financés au moyen d'une aide financière de l'ANAH
  - a. Financement par une subvention de l'ANAH
  - b. Travaux d'amélioration
3. Logements acquis par l'organisme qui fait réaliser des travaux d'amélioration
4. Location ou attribution à des personnes défavorisées

##### B. Organismes visés par le dispositif

1. Organisme à caractère non lucratif
2. Organisme dont l'un des objets est de contribuer au logement des personnes défavorisées
3. Organisme bénéficiant de l'agrément relatif à l'intermédiation locative et à la gestion locative sociale

#### 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

E. Faculté pour les collectivités territoriales et les EPCI à fiscalité propre de supprimer l'exonération

1. Nécessité d'une délibération

2. Portée de la délibération

3. Durée de la délibération

III. Obligations déclaratives

**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

Le deuxième alinéa du I de l'article 1384 C du code général des impôts (CGI), exonère de taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) les logements visés au 4° de l'article L. 831-1 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, sont améliorés au moyen d'une aide financière de l'Agence nationale de l'habitat (ANAH) par des organismes à caractère non 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 CCH.

L'exonération de TFPB 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. Elle est portée à vingt-cinq ans lorsque la décision de subvention intervient entre le 1<sup>er</sup> juillet 2004 et le 31 décembre 2022.

10

Cette exonération s'applique aux logements acquis à compter du 1<sup>er</sup> janvier 1998 (loi n° 98-657 du 29 juillet 1998 d'orientation relative à la lutte contre les exclusions, art. 50-IV)

## I. Champ d'application de l'exonération

(20 - 30)

40

L'exonération concerne les logements visés au 4° de l'article L. 831-1 du CCH acquis puis améliorés :

- au moyen d'une aide financière de l'Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat (ANAH) en vue de leur location ou attribution à titre temporaire aux personnes défavorisées mentionnées à l'[article 1<sup>er</sup> de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement \(I-A § 50 à 190\)](#) ;
- par des organismes ne se livrant pas à une exploitation ou à des opérations de caractère lucratif bénéficiant de l'agrément relatif à l'intermédiation locative et à la gestion locative sociale prévu à l'[article L. 365-4 du CCH \(I-B § 200 à 290\)](#).

## A. Logements concernés

---

50

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

- être visés au 4° de l'[article L. 831-1 du CCH](#) ;
- faire l'objet de travaux d'amélioration financés au moyen d'une aide financière 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.

**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.

### 1. Logements visés au 4° de l'article L. 831-1 du CCH

---

60

Le 4° de l'[article L. 831-1 du CCH](#) vise les logements à usage locatif construits ou améliorés dans des conditions fixées par voie réglementaire et dont les bailleurs s'engagent à respecter les obligations précisées par des conventions d'aide personnalisée au logement (APL) conclues avec l'État ([CCH, art. L. 353-2](#)) ou par des conventions conclues avec l'ANAH qui en tiennent lieu lorsque les logements ont fait l'objet d'une aide de l'ANAH ([CCH, art. L. 321-8](#)).

70

Les logements concernés doivent donc avoir fait l'objet d'une convention passée entre l'État et les bailleurs conformément aux dispositions 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 le bailleur conformément aux dispositions de l'[article D. 321-23 du CCH](#) à l'[article R. 321-36 du CCH](#).

Les bailleurs doivent notamment s'engager à attribuer les logements sous conditions de ressources ([CCH, art. D. 321-26](#) et [CCH, art. D. 353-49](#)) et à respecter des plafonds de loyers ([CCH, art. D. 321-27](#) et [CCH, art. D. 353-40](#)).

## 2. Logements ayant fait l'objet de travaux d'amélioration financés au moyen d'une aide financière de l'ANAH

---

80

Pour bénéficier de l'exonération prévue par le deuxième alinéa du I de l'[article 1384 C du CGI](#), les logements doivent avoir fait l'objet de travaux d'amélioration financés au moyen d'une subvention de l'ANAH.

### a. Financement par une subvention de l'ANAH

---

90

Conformément au deuxième alinéa du I de 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](#).

100

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](#).

110

Le demandeur de la subvention en reçoit récépissé.

Toute demande qui n'a pas donné lieu à la notification d'une décision, au sens de l'article R. 321-18 du CCH, dans un délai de quatre mois à compter du récépissé, est réputée rejetée.

### b. Travaux d'amélioration

---

120

L'exonération prévue au deuxième alinéa du I de l'[article 1384 C du CGI](#) concerne les logements qui ont fait l'objet de travaux d'amélioration, qui doivent être distingués des travaux de construction, d'addition de constructions ou de reconstruction ([II à IV § 40 à 130 du BOI-IF-TFB-10-60-10](#)).

Elle est applicable à compter de l'année qui suit celle de l'achèvement des travaux ([II-B § 340](#)).

## 3. Logements acquis par l'organisme qui fait réaliser des travaux d'amélioration

---

130

Le propriétaire de l'immeuble doit être l'organisme qui fait réaliser les travaux d'amélioration.

**Remarque :** Ces travaux doivent être réalisés par des professionnels du bâtiment ([arrêté du 1<sup>er</sup> août 2014 portant approbation du règlement général de l'Agence nationale de l'habitat, annexe, art. 13](#)).

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 fait procéder aux travaux d'amélioration.

#### 150

Dès lors, les logements améliorés au moyen d'une subvention de l'ANAH par un organisme répondant aux conditions prévues au [I-B § 200 à 290](#) ne sont pas exonérés de la TFPB si cet organisme n'est pas propriétaire de ces locaux, par exemple s'il en est locataire.

### 4. Location ou attribution à des personnes défavorisées

---

#### 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<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990, une personne défavorisée s'entend de 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. À 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, dont l'un des objets est de contribuer au logement des personnes défavorisées et qui bénéficient de l'agrément relatif à l'intermédiation locative et à la gestion locative sociale prévu à l'[article L. 365-4 du CCH](#).

### 1. Organisme à caractère non lucratif

---

#### 210

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

Pour la définition des organismes à caractère non lucratif, il convient de se reporter au [BOI-IS-CHAMP-10-50-10-20](#).

## 220

Les organismes concernés sont notamment des associations relevant de la [loi du 1<sup>er</sup> juillet 1901 relative au contrat d'association](#).

## 2. Organisme dont l'un des objets est de contribuer au logement des personnes défavorisées

---

### 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 \(I-A-4 § 180\)](#).

## 3. Organisme bénéficiant de l'agrément relatif à l'intermédiation locative et à la gestion locative sociale

---

### 250

L'organisme doit bénéficier de l'agrément relatif à l'intermédiation locative et la gestion locative sociale prévu à l'[article L. 365-4 du CCH](#).

### 260

Cet agrément est délivré par l'autorité administrative pour une période de cinq ans renouvelable selon les modalités fixées par décret en Conseil d'État.

**Remarque :** Les agréments délivrés avant le 1<sup>er</sup> janvier 2010 pour une durée indéterminée sont devenus caducs au 1<sup>er</sup> janvier 2011 ([loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion, art. 2, IV](#)).

### 270

L'agrément peut être retiré à tout moment si l'organisme ne satisfait plus aux conditions de délivrance de l'agrément ou s'il est constaté un manquement grave ou répété à ses obligations ([CCH, art. R. 365-8](#)).

### 280

L'agrément est délivré par le préfet du département dans lequel l'organisme exerce son activité ou par le préfet de région si l'organisme exerce son activité dans plusieurs départements d'une même région ([CCH, art. R. 365-6](#)).

**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](#), l'administration peut utilement se référer à l'existence d'un agrément délivré par le préfet ainsi qu'aux statuts de l'organisme.

**(300)**

## **II. Modalités d'application de l'exonération**

### **A. Portée de l'exonération**

---

**310**

L'exonération porte sur la TFPB afférente à la construction ou partie de construction remplissant les conditions requises.

**320**

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](#)) ;
- de la région d'Île-de-France pour la taxe additionnelle spéciale annuelle ([CGI, art. 1599 quater D](#)).

**330**

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**

---

**340**

Les logements concernés sont exonérés de la TFPB pendant une durée de quinze ans à compter de l'année qui suit celle de l'achèvement des travaux d'amélioration.

**Remarque** : Le cas échéant, ces logements peuvent être assujettis à la TFPB au nom de l'organisme acquéreur, du 1<sup>er</sup> janvier de l'année suivant celle de l'acquisition au 31 décembre de l'année d'achèvement des travaux.

La décision de subvention doit intervenir dans un délai de deux ans au plus à compter de l'année suivant celle de l'acquisition des logements ([CGI, art. 1384 C, I, al. 2](#)). Les travaux doivent être achevés dans un délai de trois ans à compter de la date de la décision de subvention, porté à cinq ans lorsque les travaux concernent des immeubles faisant l'objet d'un plan de sauvegarde des copropriétés en difficulté ([CCH, art. R. 321-19](#), et [arrêté du 1<sup>er</sup> août 2014 portant approbation du règlement général de l'Agence nationale de l'habitat, annexe, art. 14](#)).

Dans ces conditions, un logement acquis l'année N sera exonéré au plus tard en N+6, ou en N+8 pour les immeubles faisant l'objet d'un plan de sauvegarde des copropriétés en difficulté.

### 350

La durée de l'exonération prévue au deuxième alinéa du I de l'[article 1384 C du CGI](#) est portée de quinze à vingt-cinq ans lorsque la décision de subvention intervient entre le 1<sup>er</sup> juillet 2004 et le 31 décembre 2022.

### (360)

### 370

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

- de quinze ans lorsque la décision de subvention ou de prêt est intervenue avant le 1<sup>er</sup> juillet 2004 ;
- de vingt-cinq ans lorsque la décision de subvention ou de prêt intervient du 1<sup>er</sup> juillet 2004 au 31 décembre 2022 ;
- de quinze ans lorsque la décision de subvention ou de prêt interviendra à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2023.

## C. Remise en cause de l'exonération

---

### 380

L'exonération est supprimée notamment :

- lorsque la convention conclue conformément au 4<sup>o</sup> de l'[article L. 831-1 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 ;
- 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 le 2<sup>o</sup> du I de l'[article 1384 C du CGI](#).

## D. Articulations avec les autres exonérations

---

### 390

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

En effet, ces derniers ne concernent que des constructions neuves, alors que l'exonération prévue au deuxième alinéa du I de l'[article 1384 C du CGI](#) s'applique à des logements acquis et améliorés en vue de leur location.



#### 400

Dans le cas où un immeuble exonéré en application de l'article 1384 du CGI et des I à III de l'article 1384 A du CGI ferait l'objet d'une opération d'acquisition remplissant les conditions pour avoir droit à l'exonération prévue au deuxième alinéa du I de l'article 1384 C du CGI, il convient :

- de faire courir l'exonération en cours liée à la construction ;
- puis d'appliquer l'exonération prévue au deuxième alinéa du I de l'article 1384 C du CGI pour la période qui reste à courir.

#### (410 à 420)

## E. Faculté pour les collectivités territoriales et les EPCI à fiscalité propre de supprimer l'exonération

---

### 1. Nécessité d'une délibération

---

#### 421

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 les exonérations prévues au I ou au II de l'[article 1384 C du CGI](#) (CGI, art. 1384 C, III).

**Remarque :** Pour connaître la liste des communes et EPCI remplissant ce critère, il convient de s'adresser à la direction départementale des territoires (DDT) ou à la direction départementale des territoires et de la mer (DDTM) compétente.

**Remarque :** Une délibération supprimant les exonérations prévues au I de l'article 1384 C du CGI serait sans effet sur l'application de celle prévue au premier alinéa du I de l'article 1384 C ([II-E § 430 et 440 du BOI-IF-TFB-10-120-10](#)).

#### 422

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<sup>er</sup> octobre d'une année pour être applicable à compter de l'année suivante.

La possibilité de supprimer l'exonération résulte de l'[article 94 de la loi n° 2016-1917 du 29 décembre 2016 de finances pour 2017](#). Les communes et EPCI ont donc pu supprimer l'exonération au plus tôt à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2018, à condition d'avoir délibéré avant le 1<sup>er</sup> octobre 2017.

### 2. Portée de la délibération

---

#### 423

La délibération est prise par chaque commune ou EPCI à fiscalité propre pour la part de TFPB qui lui revient.

#### 424

Elle est de portée générale et ne peut être limitée à certains organismes ou à certains logements.

#### 425

Le III de l'[article 94 de la loi n° 2016-1917 du 29 décembre 2016 de finances pour 2017](#) précise que cette suppression s'applique seulement aux logements acquis ou améliorés et qui ont bénéficié d'une exonération en application :

- de l'[article 1384 du CGI \(BOI-IF-TFB-10-70\)](#) ;
- de l'[article 1384 A du CGI \(BOI-IF-TFB-10-80 à BOI-IF-TFB-10-100\)](#) ;
- de l'[article 1384 B du CGI \(BOI-IF-TFB-10-110\)](#) ;
- du premier alinéa du I de l'[article 1384 C du CGI \(BOI-IF-TFB-10-120-10\)](#) ;
- du deuxième alinéa du I de l'[article 1384 C du CGI](#) ;
- du II de l'[article 1384 C du CGI \(BOI-IF-TFB-10-130\)](#) ;
- de l'[article 1384 F du CGI \(BOI-IF-TFB-10-200\)](#).

#### 426

Lorsqu'elle est supprimée, l'exonération continue de s'appliquer pour les logements acquis avant le 1<sup>er</sup> janvier de la première année d'application de la délibération (CGI, art. 1384 C, III, al. 2).

#### 427

La délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'EPCI à fiscalité propre supprimant l'exonération de TFPB entraîne, pour les immeubles acquis à compter du 1<sup>er</sup> janvier de la première année d'application de la délibération, l'imposition aux taxes additionnelles ([II A § 320](#)).

**Remarque 1 :** L'exonération prévue par le deuxième alinéa du I de l'[article 1384 C du CGI](#) est temporaire et ne s'applique pas à la taxe d'enlèvement des ordures ménagères ([II-A § 330](#)). Sa suppression est donc sans effet sur cette taxe.

**Remarque 2 :** En application du II de l'[article 16 de la loi n° 2019-1479 du 28 décembre 2019 de finances pour 2020](#), la part départementale de TFPB est transférée aux communes. En cas de délibération de la commune pour supprimer l'exonération applicable au titre des impositions établies au titre de 2020, et afin de neutraliser les effets du transfert de la part départementale de TFPB, une variable destinée à intégrer le niveau d'exonération antérieurement appliqué par le département est appliquée sur la part communale de TFPB. Cette variable est déterminée dans les conditions prévues à l'[article 1382-0 du CGI](#). Pour plus de précisions, il convient de se reporter au [BOI-IF-TFB-10-45](#).

### 3. Durée de la délibération

---

#### 428

La délibération est prise pour une durée indéterminée. Elle demeure valable tant qu'elle n'est pas rapportée ou modifiée.

#### 429

Si la délibération supprimant l'exonération est rapportée, l'ensemble des logements qui remplissent les conditions d'exonération prévues au deuxième alinéa du I de l'[article 1384 C du CGI](#) sont exonérés pour la durée restante à compter de l'année suivant l'achèvement des travaux

d'amélioration.

### 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 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](http://www.impots.gouv.fr) qui doit être adressée au service des impôts fonciers du lieu de situation des biens avant le 1<sup>er</sup> janvier de la première année d'application de l'exonération.

#### 450

Elle doit être souscrite par le redevable de la TFPB (CGI, ann. III, art. 315-0 bis, al. 1 et CGI, ann. III, art. 315 bis)

#### 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'ANAH ;
- 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, dont 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.

Elle doit également être accompagnée d'une copie de l'agrément accordé à l'organisme propriétaire par le représentant de l'État. (CGI, ann III, art. 315-0 bis, al. 3)

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