

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

Identifiant juridique : BOI-IF-TFB-10-110-08/06/2022

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 pris à bail à réhabilitation (CGI, art. 1384 B)**

---

**Positionnement du document dans le plan :**

IF - Impôts fonciers

Taxe foncière sur les propriétés bâties

Titre 1 : Champ d'application et territorialité

Chapitre 11 : Exonération temporaire de longue durée en faveur des logements pris à bail à réhabilitation (CGI, art. 1384 B)

**Sommaire :**

- I. Champ d'application de l'exonération
  - A. Caractéristiques du bail à réhabilitation
  - B. Personnes susceptibles de souscrire un bail à réhabilitation
  - C. Durée du bail
  - D. Prise d'effet du bail
- II. Modalités d'application de l'exonération
  - A. Portée de l'exonération
  - B. Point de départ, durée et quotité de l'exonération
    - 1. Point de départ de l'exonération
    - 2. Durée de l'exonération
    - 3. Quotité de l'exonération
  - C. Remise en cause de l'exonération
  - D. Articulation avec les autres exonérations
    - 1. Exonération facultative prévue par le premier alinéa de l'article 1384 B et par l'article 1586 B
    - 2. Exonération de deux ans en faveur des constructions nouvelles (CGI, art. 1383)
    - 3. Exonérations de longue durée des logements sociaux
  - E. Faculté pour les communes 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

Aux termes du troisième alinéa de l'article 1384 B du code général des impôts (CGI), les logements pris à bail, à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2005, dans les conditions fixées de l'article L. 252-1 du code de la construction et de l'habitation (CCH) à l'article L. 252-4 du CCH sont exonérés de taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) pendant la durée de ce bail.

**Remarque :** Les pertes de recettes résultant de cette exonération font l'objet d'une compensation (CGI, art 1384 B, al. 3 et 6 à 16).

Les communes et les établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) à fiscalité propre sur le territoire desquels les logements sociaux représentent au moins 50 % des résidences principales peuvent délibérer afin de supprimer cette exonération (II-E § 241 à 249).

## 10

Pour les logements pris à bail à réhabilitation en application de l'article L. 252-1 du CCH avant le 1<sup>er</sup> janvier 2005, l'exonération était facultative. Les collectivités territoriales et les EPCI à fiscalité propre pouvaient délibérer afin de les exonérer totalement ou partiellement de la TFPB perçue à leur profit, pendant une durée qu'il déterminaient (CGI, art. 1384 B, al. 1, et CGI, art. 1586 B, al. 1 dans sa rédaction au 31 décembre 2020) (II-D-1 § 190 à 220).

**Remarque :** À compter des impositions dues au titre de 2021, 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 2021. En conséquence, l'article 1586 B du CGI est abrogé et l'exonération de la part départementale est transformée en exonération partielle de la part communale, calculée en fonction de l'exonération appliquée en 2020 (loi n° 2019-1479 du 28 décembre 2019 de finances pour 2020, art. 16, II-A, II-D-5° et VII-B. Pour plus de précisions, se reporter au BOI-IF-TFB-10-45). Par ailleurs, les exonérations appliquées conformément aux délibérations prises par les conseils municipaux en application de l'article 1384 B du CGI sont également transformées en exonérations partielles de la part communale, calculées en fonction des exonérations appliquées en 2020 (loi n° 2019-1479 du 28 décembre 2019 de finances pour 2020, art. 16, II-A, II-D-5° et VII-B ; CGI, art. 1382-0 ; BOI-IF-TFB-10-45).

# I. Champ d'application de l'exonération

## 20

L'exonération s'applique aux logements pris à bail à réhabilitation à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2005.

**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 B du CGI serait évaluée selon la méthode applicable aux locaux professionnels, l'exonération de TFPB prévue à l'article 1384 B du CGI lui est applicable sous réserve du respect des conditions posées dans le présent document.

Les baux à réhabilitation sont soumis aux dispositions fixées de l'[article L. 252-1 du CCH](#) à l'[article L. 252-6 du CCH](#).

## A. Caractéristiques du bail à réhabilitation

---

30

Il s'agit d'un contrat par lequel un preneur s'engage à réaliser, dans un délai déterminé, des travaux d'amélioration sur l'immeuble du bailleur et à le conserver en bon état d'entretien et de réparations de toute nature, en vue de le louer à usage d'habitation pendant la durée du bail ([CCH, art. L. 252-1, al. 1](#)).

40

Le contrat indique la nature des travaux, leurs caractéristiques techniques et le délai de leur exécution ([CCH, art. L. 252-1, al. 2](#)).

## B. Personnes susceptibles de souscrire un bail à réhabilitation

---

50

Il résulte du premier alinéa de l'[article L. 252-1 du CCH](#) que le preneur d'un bail à réhabilitation ne peut être que l'une des personnes suivantes :

- un organisme d'habitations à loyers modérés (HLM) ;
- une société d'économie mixte dont l'objet est de construire ou de donner à bail des logements ;
- une collectivité territoriale ;
- ou un organisme de foncier solidaire bénéficiant de l'agrément relatif à la maîtrise d'ouvrage prévu à l'[article L. 365-2 du CCH](#) par l'autorité administrative, dont l'un des objets est de contribuer au logement des personnes défavorisées.

**Remarque :** L'agrément prévu par l'article L. 365-2 du CCH est obtenu dans les conditions prévues par le 1° de l'[article R. 365-1 du CCH](#), par l'[article R. 365-2 du CCH](#), par l'[article R. 365-5 du CCH](#) et par l'[article R. 365-6-1 du CCH](#).

## C. Durée du bail

---

60

Le bail à réhabilitation est conclu pour une durée minimale de douze ans. Il ne peut se prolonger par tacite reconduction ([CCH, art. L. 252-1, al. 4](#)).

## D. Prise d'effet du bail

---

70

La prise d'effet du bail à réhabilitation est subordonnée à la conclusion par le preneur d'une convention prévue à l'[article L. 831-1 du CCH](#) dont la date d'expiration est identique à celle de ce bail ([CCH, art L. 252-3](#)).

(80 - 90)

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

### A. Portée de l'exonération

---

100

L'exonération porte sur la TFPB de l'immeuble ou de la partie d'immeuble remplissant les conditions pour bénéficier de cette exonération.

110

Elle entraîne celle des taxes additionnelles à cette taxe perçue au profit :

- des établissements publics qui perçoivent la taxe spéciale d'équipement ([BOI-IF-AUT-70](#)) ;
- des 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 Île-de-France pour la taxe additionnelle spéciale annuelle ([CGI, art. 1599 quater D](#)).

120

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. Point de départ, durée et quotité de l'exonération

---

#### 1. Point de départ de l'exonération

---

130

L'exonération temporaire s'applique à compter du 1<sup>er</sup> janvier de l'année qui suit celle au cours de laquelle les logements sont pris à bail à réhabilitation.

#### 2. Durée de l'exonération

---

140

Sa durée est celle du bail à réhabilitation. Elle est applicable jusqu'au 31 décembre de l'année au cours de laquelle le bail à réhabilitation est expiré.

**Remarque** : Pour les logements ayant fait l'objet d'un bail à réhabilitation conclu avant le 1<sup>er</sup> janvier 2005, la durée d'exonération est fixée, le cas échéant, par la délibération qui a institué l'exonération au titre de la part de la TFPB qui revient à la collectivité territoriale ou à l'EPCI (CGI, art. 1384 B, al. 1 et CGI, art 1586 B, al. 1 dans sa rédaction au 31 décembre 2020) dans les conditions prévues au § 10.

### 3. Quotité de l'exonération

---

#### 150

L'exonération est totale. Cependant, les communes et les EPCI peuvent la supprimer pour la part qui leur revient (II-E § 241 à 249).

**Remarque** : Pour les logements ayant fait l'objet d'un bail à réhabilitation conclu avant le 1<sup>er</sup> janvier 2005, l'exonération ne concerne que les parts de la TFPB revenant aux collectivités territoriales ou à l'EPCI à fiscalité propre qui l'ont instituée, pour leur totalité ou partiellement (CGI, art. 1384 B, al. 1 et CGI, art 1586 B al. 1 dans sa rédaction au 31 décembre 2020) dans les conditions prévues au § 10.

### C. Remise en cause de l'exonération

---

#### 160

L'exonération est supprimée lorsque notamment :

- le bail à réhabilitation est résilié ;
- le bail à réhabilitation est expiré ;
- la convention conclue conformément à l'[article L. 831-1 du CCH](#) est remise en cause.

#### 170

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

#### 180

En revanche, lorsque le bail à réhabilitation est cédé à un autre organisme mentionné au premier alinéa de l'[article L. 252-1 du CCH](#), habilité à le contracter, l'exonération accordée en application de l'[article 1384 B du CGI](#) et de l'[article 1586 B du CGI](#) dans sa rédaction au 31 décembre 2020, n'est pas remise en cause et s'applique dans les conditions mentionnées au § 10.

### D. Articulation avec les autres exonérations

---

#### 1. Exonération facultative prévue par le premier alinéa de l'article 1384 B et par l'article 1586 B

---

#### 190

En instituant une exonération de plein droit de TFPB en faveur des logements pris à bail à réhabilitation à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2005, l'[article 108 de la loi n° 2005-32 du 18 janvier 2005 de programmation pour la cohésion sociale](#) a supprimé la possibilité, pour les collectivités territoriales et les EPCI à fiscalité propre, d'exonérer ces logements de la TFPB, pour la part qui leur revient et pour la durée qu'ils déterminent.

## 200

Dès lors, les délibérations qui ont pu être prises jusqu'en 2005 par les collectivités territoriales et les EPCI à fiscalité propre, en application du premier alinéa de l'[article 1384 B du CGI](#) et du premier alinéa de l'[article 1586 B du CGI](#), dans sa rédaction au 31 décembre 2020, pour instituer l'exonération facultative de TFPB, sont sans effet sur les impositions établies à compter de 2006.

## 210

Toutefois, les exonérations des parts communale et intercommunale en cours au 1<sup>er</sup> janvier 2005 sur le fondement de ces dispositions sont maintenues pour la période restant à courir si les délibérations n'ont pas été modifiées ou rapportées.

**Remarque :** À compter des impositions dues au titre de 2021, 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 2021. En conséquence, les exonérations de la part départementale en application de l'article 1384 B du CGI et de l'article 1586 B du CGI sont transformées en exonérations partielles de la part communale, calculée en fonction de l'exonération appliquée en 2020 (loi n° 2019-1479 du 28 décembre 2019 de finances pour 2020, art. 16, II-A, II-D-5° et VII-B). Par ailleurs, les exonérations appliquées conformément aux délibérations prises par les conseils municipaux en application de l'article 1384 B du CGI sont également transformées en exonérations partielles de la part communale, calculées en fonction des exonérations appliquées en 2020 (loi n° 2019-1479 du 28 décembre 2019 de finances pour 2020, art. 16, II-A, II-D-5° et VII-B ; CGI, art.1382-0).

Pour plus de précisions, il convient de se reporter au [BOI-IF-TFB-10-45](#).

## 220

Deux situations sont donc à distinguer :

- d'une part, les logements pris à bail à réhabilitation jusqu'au 31 décembre 2004 bénéficient d'une exonération de TFPB sur délibération des communes, des EPCI à fiscalité propre et des départements pour la part qui leur revient pour la durée qu'ils ont déterminé, si les délibérations ont été prises avant le 1<sup>er</sup> octobre 2004 ;
- d'autre part, les logements pris à bail à réhabilitation à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2005 bénéficient d'une exonération de plein droit de TFPB pendant la durée du bail à compter des impositions établies au titre de 2006.

## 2. Exonération de deux ans en faveur des constructions nouvelles (CGI, art. 1383)

---

## 230

Compte tenu du champ d'application de l'exonération en faveur des logements pris à bail à réhabilitation, les deux régimes d'exonérations ne devraient pas trouver à s'appliquer simultanément.

Dans le cas où des travaux d'amélioration et une addition de construction sont réalisés sur un même bâtiment, les travaux d'amélioration ne peuvent pas être réalisés sur l'addition de construction, l'exonération en faveur des logements pris à bail à réhabilitation ne s'applique que sur la base d'imposition afférente aux constructions anciennes.

Toutefois, si l'exonération de TFPB prévue en application de l'[article 1383 du CGI](#) est réduite par la commune ou supprimée par l'EPCI à fiscalité propre, l'exonération prévue à l'[article 1384 B du CGI](#) prime.

### 3. Exonérations de longue durée des logements sociaux

---

#### 240

Dans l'hypothèse où un immeuble faisant l'objet d'un bail à réhabilitation bénéficierait de l'une des exonérations prévues à l'[article 1384 du CGI](#), à l'[article 1384 A du CGI](#), à l'[article 1384 C du CGI](#), à l'[article 1384 D du CGI](#) ou à l'[article 1385 du CGI](#) dans sa rédaction au 31 décembre 2020 et dans les conditions mentionnées au § 10, il conviendrait de faire courir cette exonération jusqu'à son terme et d'appliquer ensuite l'exonération de droit prévue par l'[article 1384 B du CGI](#) pour la période de cette exonération qui reste à courir.

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

---

### 1. Nécessité d'une délibération

---

#### 241

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 troisième alinéa de l'[article 1384 B du CGI](#) (CGI, art. 1384 B, al. 4).

**Remarque 1 :** 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, 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](#).

**Remarque 2 :** La Ville de Paris est assimilée à une commune pour l'application de l'article 1384 B du CGI (CGI, art. 1384 B, dernier alinéa).

**Remarque 3 :** 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) du département.

#### 242

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.

## 243

Lorsqu'elle est supprimée, l'exonération continue de s'appliquer pour les logements pris à bail avant le 1<sup>er</sup> janvier de la première année d'application de la délibération ([CGI, art. 1384 B, al. 5](#)).

## 244

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

---

### 245

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

### 246

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

### 247

La délibération du conseil municipal supprimant l'exonération de TFPB entraîne, pour les immeubles pris à bail à compter du 1<sup>er</sup> janvier de la première année d'application de la délibération, l'imposition aux taxes additionnelles ([II-A § 100](#)).

**Remarque :** L'exonération prévue par l'[article 1384 B du CGI](#) est temporaire et ne s'applique pas à la taxe d'enlèvement des ordures ménagères ([II-A § 100](#)). Sa suppression est donc sans effet sur cette taxe.

## 3. Durée de la délibération

---

### 248

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

### 249

Si la délibération supprimant l'exonération est rapportée, l'ensemble des logements faisant l'objet d'un bail à réhabilitation en cours est exonéré jusqu'à l'expiration du bail.

## III. Obligations déclaratives

### 250

Conformément aux dispositions de l'[article 315 de l'annexe III au CGI](#), pour bénéficier de l'exonération prévue à l'[article 1384 B du CGI](#), le redevable de la TFPB doit adresser au service des impôts du lieu

de situation des biens une déclaration comportant tous les éléments d'identification.

La déclaration doit être accompagnée des documents justifiant que le bail a pris effet dans les conditions prescrites par l'[article L. 252-3 du CCH \(I-D § 70\)](#).

La déclaration doit être conforme à un modèle établi par l'administration au formulaire n° [6666 D](#) (CERFA n° 11345) disponible en ligne sur le site [impots.gouv.fr](https://impots.gouv.fr).

## **260**

La déclaration doit être souscrite avant le 1<sup>er</sup> janvier de la première année à compter de laquelle le redevable de la TFPB peut, au titre de l'immeuble concerné, bénéficier de l'exonération prévue par l'[article 1384 B du CGI \(CGI, ann. III, art. 315 bis\)](#).

## **270**

Lorsque la déclaration est souscrite hors délai, l'exonération ne s'applique que pour la période restant à courir après le 31 décembre de l'année de la souscription ([CGI, ann. III, art. 315 ter](#)).