

Extrait du Bulletin Officiel des Finances Publiques-Impôts

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

Identifiant juridique : BOI-IF-TFB-10-80-08/06/2022

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 constructions neuves affectées à l'habitation principale et financées au moyen de prêts aidés par l'Etat (CGI, art. 1384 A-I, al.1)

Positionnement du document dans le plan :

IF - Impôts fonciers

Taxe foncière sur les propriétés bâties

Titre 1 : Champ d'application et territorialité

Chapitre 8 : Exonération temporaire de longue durée en faveur des constructions neuves affectées à l'habitation principale et financées au moyen de prêts aidés par l'Etat (CGI, art. 1384 A-I, al.1)

Sommaire :

I. Champ d'application de l'exonération

A. Constructions nouvelles

B. Affectation à l'habitation principale

C. Financement à titre prépondérant à l'aide de prêts aidés par l'État

1. Définition des prêts aidés

2. Caractère prépondérant des prêts aidés

3. Appréciation du caractère prépondérant

II. Modalités d'application de l'exonération

A. Portée de l'exonération

B. Durée de l'exonération

1. Durée initiale de l'exonération

a. Constructions à usage locatif

b. Logements en accession à la propriété

2. Prolongations de la durée de l'exonération

a. Prolongation prévue au II de l'article 1384 A du CGI

1° Condition tenant à la nature des logements

2° Condition tenant à la situation des logements au regard de la taxe foncière sur les propriétés bâties

3° Condition tenant à l'existence de mesures de sauvegarde

b. Prolongation prévue par l'article 1586 A du CGI

C. Remise en cause de l'exonération

III. Obligations déclaratives et sanctions

A. Obligations déclaratives et sanctions

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

En application du premier alinéa du I de l'[article 1384 A du code général des impôts code général des impôts \(CGI\)](#), les constructions neuves affectées à l'habitation principale et financées à concurrence de plus de 50 % au moyen des prêts aidés par l'État prévus aux [articles L. 301-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation \(CCH\)](#) sont exonérées de la taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) pendant une durée de quinze ans à compter de l'année qui suit celle de leur achèvement.

(10 - 20)

I. Champ d'application de l'exonération

30

Pour être exonérées, les constructions doivent remplir, simultanément, les trois conditions suivantes :

- être nouvelles ;
- être affectées à l'habitation principale ;
- être financées à concurrence de plus de 50 % à l'aide de prêts aidés par l'État.

A. Constructions nouvelles

40

L'exonération prévue par le premier alinéa du I de l'[article 1384 A du CGI](#) s'applique aux constructions nouvelles.

Une construction nouvelle est un bâtiment édifié pour la première fois sur une parcelle de terrain non bâti.

50

L'exonération concerne également (RM Ligot, n° 22585, JO, AN du 28 mars 1983, p. 1487) :

- les reconstructions : elles impliquent la démolition totale ou partielle d'un immeuble existant et l'édification d'une nouvelle construction (III § 50 à 100 du BOI-IF-TFB-10-60-10) ;
- les additions de construction : elles s'entendent de l'agrandissement, en surface ou en volume, d'une propriété bâtie préexistante (IV § 110 à 130 du BOI-IF-TFB-10-60-10).

60

Mais l'exonération ne concerne pas :

- *les constructions anciennes acquises au moyen de prêts aidés par l'État, même si elles font l'objet de travaux importants, dès lors qu'il ne s'agit pas d'une reconstruction ou d'une addition de construction (CAA de Bordeaux, arrêt du 13 juin 1991, n° 90BX00308) ;*
- *dans les mêmes conditions, la transformation d'un local commercial ou industriel en logement ;*
- *quelle que soit l'importance des travaux d'aménagement intérieur réalisés, un local d'habitation qui provient de la transformation d'un appartement antérieurement affecté à usage de bureaux (CE, décision du 4 juin 1986, n° 61657).*

B. Affectation à l'habitation principale

70

Les locaux doivent être affectés à l'habitation principale de l'occupant. Les locaux destinés à un usage commercial ou professionnel, ainsi que les logements loués meublés ou utilisés comme résidences secondaires sont exclus.

L'affectation à la résidence principale doit intervenir au 1^{er} janvier de l'année qui suit celle de l'achèvement de la construction. Les conditions requises pour l'application des exonérations sont appréciées à cette date. Toutefois, il a été admis que les exonérations de longue durée s'appliquent dans le cas où le logement est affecté à l'habitation principale avant le 1^{er} janvier de la troisième année qui suit celle de son achèvement (RM Francou, n° 08865, JO Sénat du 3 mars 1988, p. 278).

72

L'exonération est applicable aux logements et à leurs dépendances immédiates et nécessaires telles que les garages. Ces dépendances peuvent bénéficier de l'exonération à condition que le logement lui-même en bénéficie.

Le régime fiscal des dépendances doit être identique à celui du logement dont elles constituent l'accessoire. Dès lors, dans le cas où une dépendance est construite après le logement, elle ne peut être exonérée que pour la durée d'exonération restant à courir, le cas échéant, pour le logement en cause.

C. Financement à titre prépondérant à l'aide de prêts aidés par l'État

75

Pour bénéficier de l'exonération de longue durée, les constructions doivent avoir été financées à concurrence de plus de 50 % par des prêts aidés par l'État.

1. Définition des prêts aidés

80

Les prêts aidés par l'État sont prévus par les [articles L. 301-1 et suivants du CCH](#). Ils ont pour vocation essentielle de faciliter la construction ou l'acquisition de logements qui satisfont aux normes techniques et aux prix de revient fixés par les arrêtés pris pour l'application de ces dispositions et qui sont destinés à être occupés à titre de résidence principale par des personnes dont les revenus sont inférieurs aux seuils fixés par la même réglementation.

Ils comportent des taux d'intérêt privilégiés et des délais de remboursement importants. Ils sont accordés soit pour la construction de logements à usage locatifs (« prêts locatifs aidés - PLA »), soit pour l'accession à la propriété (« prêts aidés pour l'accession à la propriété - PAP »). Dans ce dernier cas, le prêt est consenti directement à l'accédant si celui-ci fait lui-même construire sa résidence ou lui est transféré par l'organisme constructeur en cas d'acquisition d'un lot dans un immeuble collectif.

90

Aux termes du quatrième alinéa du I de l'[article 1384 A du CGI](#), l'exonération prévue au premier alinéa de cet article ne s'applique pas aux logements financés au moyen de l'avance remboursable ne portant pas intérêt prévue par l'[article D. 317-1 du CCH](#).

2. Caractère prépondérant des prêts aidés

100

La construction doit être financée à concurrence de plus de 50 % au moyen de prêts aidés par l'État.

Néanmoins, en cas de renégociation ou de remboursement anticipé des prêts aidés souscrits par l'emprunteur, il n'y a pas lieu de remettre en cause l'exonération.

Ainsi, les personnes qui bénéficient d'une exonération de taxe foncière sur les propriétés bâties en application de l'article 1384 A du CGI gardent le bénéfice de cette exonération même si elles renégocient le prêt aidé qu'elles ont obtenu à l'origine et si ce prêt est transformé en prêt non aidé. Cette mesure s'applique

lorsque la renégociation du prêt aidé pour l'accèsion à la propriété intervient avec le prêteur initial ou auprès d'un autre établissement (RM Daillet, n° 23524, JO AN du 3 août 1987, p. 4412),

3. Appréciation du caractère prépondérant

110

Le caractère prépondérant du financement par un prêt aidé est établi lorsque ce dernier représente plus de 50 % du coût total de la construction tel qu'il est défini ci-dessous. Les financements complémentaires (plan d'épargne logement, prêts bancaires à la construction, etc.) ne sont pas pris en compte pour apprécier cette condition.

L'exonération n'est pas applicable lorsque la construction a été financée à concurrence de plus de 50 % par un PAP et d'un « prêt fonctionnaire » accordé en complément, mais que la PAP représente à lui seul moins de 50 % du financement de la construction (CE, décision du 30 janvier 1991, n° 97714).

120

Le coût de la construction s'entend du prix de la construction proprement dite et du terrain correspondant.

(130)

140

Pour les constructions édifiées par les propriétaires eux-mêmes, le prix à retenir est :

- le prix de revient de la construction : à titre de règle pratique, il convient de retenir le montant du devis fourni pour l'obtention du prêt aidé ou le coût des travaux effectués si celui-ci est supérieur au montant du devis ;
- augmenté du prix du terrain : ce prix est celui qui est mentionné dans l'acte par lequel le constructeur a acquis le terrain à titre onéreux, majoré de la taxe sur la valeur ajoutée (TVA) immobilière ou des droits d'enregistrement sur la mutation. Il ne peut être tenu compte, en tout état de cause, ni de la valeur vénale du terrain à la date d'achèvement de la construction, ni de la valeur déclarée lors de l'acquisition à titre gratuit.

Le prix du terrain doit, le cas échéant, être retenu seulement en proportion de la superficie qui correspond au sol de la construction ou qui constitue une dépendance immédiate et indispensable à cette dernière.

En définitive, le coût total de la construction s'entend de tous les frais et dépenses directement liés à l'édification de la construction, à l'exception par conséquent de frais tels que, par exemple, les frais d'emprunts ou les frais de notaire, etc.

Le Conseil d'État a confirmé que la prépondérance du financement doit s'apprécier au regard du coût toutes taxes comprises de l'ensemble de l'opération de construction y compris notamment le coût d'acquisition du terrain d'assiette de la construction et de celui qui forme une dépendance indispensable et immédiate

de celle-ci, au sens du 4° de l'article 1381 du CGI (CE, décision du 21 juillet 1989, n° 92335).

L'exonération n'est pas applicable lorsque le prêt aidé représente plus de 50 % du coût de la construction, mais moins de 50 % du coût de la construction majoré du coût d'acquisition du terrain (CE, décision du 8 juin 1990, n° 91244).

Lorsqu'une partie du terrain est exclue du calcul du pourcentage de prêt aidé, parce qu'elle ne correspond pas aux terrains d'assiette et aux dépendances immédiates et indispensables du bâtiment, il n'y a pas lieu de déduire de ce calcul une fraction du prêt aidé correspondant au coût d'acquisition de la partie du terrain qui a été exclue (CE, décision du 23 novembre 1992, n° 112575).

145

Le coût de la construction est apprécié de la même manière lorsque l'immeuble est conservé par le constructeur ou lorsqu'il est immédiatement acquis par un nouveau propriétaire.

Le coût de la construction doit être apprécié au moment où, celle-ci étant achevée, il est possible pour le constructeur, quel qu'il soit, de déterminer avec précision son montant toutes taxes comprises, y compris le coût d'acquisition du terrain, et la part de son financement couverte par les prêts aidés. Il en résulte que lorsque l'immeuble a été édifié par un constructeur qui ne le conserve pas effectivement mais cède tout ou partie de ses éléments, la condition fixée par l'article 1384 A du CGI tenant au caractère prépondérant du financement au moyen des prêts aidés doit être réputée remplie si le constructeur a bénéficié desdits prêts pour une part supérieure à 50 % du coût effectif de la construction tel que défini plus haut. Il n'y a donc pas lieu de tenir compte des frais afférents à la vente, et en particulier de la TVA immobilière correspondante (CE, avis du 21 juillet 1989, n° 106638).

II. Modalités d'application de l'exonération

A. Portée de l'exonération

150

L'exonération porte sur la TFPB de la construction ou de la partie de construction qui remplit les conditions requises pour être exonérée.

153

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 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 Ile-de-France pour la taxe additionnelle spéciale annuelle ([CGI, art. 1599 quater D](#)).

156

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. Durée initiale de l'exonération

160

Elle diffère selon que les logements financés à l'aide de prêts aidés par l'État sont à usage locatif ou construits en accession à la propriété.

a. Constructions à usage locatif

170

Elles sont exonérées de TFPB pendant une durée de quinze ans à compter de l'année qui suit celle de leur achèvement, quelle que soit la date du dépôt de la demande de prêt.

b. Logements en accession à la propriété

180

Les logements pour lesquels une demande de prêt avait été déposée avant le 31 décembre 1983 bénéficiaient d'une exonération de quinze ans à compter de l'année suivant celle de leur achèvement.

La date à retenir s'entend de celle de la demande de décision favorable de prêt ; c'est donc la date à laquelle la demande est déposée par le constructeur et non pas, par exemple, la date de la demande de transfert de prêt du constructeur à l'acquéreur en cas de construction par l'intermédiaire d'un promoteur.

190

Les logements pour lesquels la demande de prêt a été déposée à compter du 1^{er} janvier 1984 bénéficient d'une exonération de dix ans ([CGI, art. 1384 A, I-al. 3](#)).

L'affectation à l'accession à la propriété s'apprécie au 1^{er} janvier de l'année d'imposition. Ainsi, lorsqu'un logement initialement en accession à été réaffecté à la location sociale, la durée d'exonération est de quinze ans et non de dix ans ([CE, décision du 9 novembre 2005, n° 263707](#)).

(200 à 230)

2. Prolongations de la durée de l'exonération

a. Prolongation prévue au II de l'article 1384 A du CGI

235

Conformément au II de l'[article 1384 A du CGI](#), l'exonération prévue au premier alinéa du I de l'article 1384 A du CGI est prolongée pour une durée de cinq ans pour les logements en accession à la propriété situés dans un groupe d'immeubles ou un ensemble immobilier faisant l'objet de mesures de sauvegarde prévues de l'[article L. 615-1 du CCH](#) à l'[article L. 615-5 du CCH](#).

240

La prolongation de cinq ans de la durée de l'exonération s'applique aux logements qui remplissent simultanément des conditions tenant :

- à leur nature ;
- à leur situation au regard de la TFPB ;
- à l'existence de mesures de sauvegarde.

1° Condition tenant à la nature des logements

250

La prolongation de l'exonération de TFPB prévue au premier alinéa du I de l'[article 1384 A du CGI](#) concerne les logements en accession à la propriété.

260

Les constructions de logements à usage locatif qui peuvent également bénéficier de cette exonération ne sont pas concernées par le dispositif de prolongation de l'exonération.

2° Condition tenant à la situation des logements au regard de la taxe foncière sur les propriétés bâties

270

Le dispositif concerne les logements en accession à la propriété qui ont bénéficié de l'exonération prévue au premier alinéa du I de l'[article 1384 A du CGI](#).

(280 - 310)

320

S'agissant d'une prolongation de l'exonération antérieure, les logements doivent également remplir au cours de chacune des années au titre desquelles le II de l'article 1384 A du CGI est applicable les conditions requises pour le maintien du régime d'exonération du premier alinéa du I de l'article 1384 A du CGI.

3° Condition tenant à l'existence de mesures de sauvegarde

330

Il s'agit des logements situés dans un groupe d'immeubles ou un ensemble immobilier faisant l'objet des mesures de sauvegarde prévues de l'[article L. 615-1 du CCH](#) à l'[article L. 615-10 du CCH](#).

340

Conformément à l'article L. 615-1 du CCH, le préfet peut confier à une commission qu'il constitue le soin de proposer un plan de sauvegarde destiné à résoudre les difficultés :

- d'un groupe d'immeubles bâtis ou d'un ensemble immobilier, à usage d'habitation ou à usage mixte professionnel, commercial et d'habitation, soumis au régime de la copropriété ;
- d'un groupe d'immeubles bâtis en société d'attribution ou en société coopérative de construction donnant vocation à l'attribution d'un lot.

(350 - 360)

370

Le plan de sauvegarde est approuvé par arrêté du préfet et peut être consulté à la mairie pendant sa durée de validité ([CCH, art. R. 615-3](#)).

(380 - 400)

b. Prolongation prévue par l'article 1586 A du CGI

410

Aux termes de l'[article 1586 A du CGI](#), le département pouvait prolonger, sur délibération prise dans les conditions prévues par le I de l'[article 1639 A bis du CGI](#) et pour la part lui revenant, l'exonération de TFPB prévue au premier alinéa du I de l'[article 1384 A du CGI](#) pour les logements à usage locatif appartenant aux organismes d'habitations à loyer modéré (HLM) et aux sociétés d'économie mixte (SEM).

À compter des impositions dues au titre de 2021, le II de l'[article 16 de loi n° 2019-1479 du 28 décembre 2019 de finances pour 2020](#) prévoit le transfert de la part départementale de TFPB aux communes. En conséquence, l'article 1586 A 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, il convient de se reporter au [BOI-IF-TFB-10-45](#)). Il résulte de ces dispositions et de celles de l'[article 1639 A bis du CGI](#) que les délibérations votées par les départements après le 1^{er} octobre 2019 sont dépourvues de portée.

Pour plus de précisions sur les conditions d'application de cette prolongation de l'exonération, il convient de consulter les versions antérieures du [II § 100 à 230 du BOI-IF-TFB-10-90-50](#) dans l'onglet « Versions publiées ».

C. Remise en cause de l'exonération

420

L'exonération temporaire cesse notamment dans les cas suivants :

- la construction est affectée à un usage autre que l'habitation principale (résidence secondaire par exemple) ;
- le logement est partiellement affecté à un usage professionnel : dans ce cas, la perte de l'exonération est limitée à la partie de l'habitation principale transformée à usage professionnel ;
- la construction n'a pas été financée à titre prépondérant au moyen d'un prêt aidé de l'État ;
- le prêt aidé par l'État initialement accordé est remis en cause.

422

L'exonération prévue au premier alinéa du I de l'article 1384 A du CGI est maintenue dans le cas d'un propriétaire fonctionnaire français détaché en coopération, alors que son épouse et l'un de ses enfants résident dans le pays d'affectation mais que l'autre enfant occupe le local concerné durant ses congés scolaires et que la famille en a gardé la libre disposition (RM de Cuttoli, n° 14157, JO Sénat du 6 juin 1991, p. 1168).

424

Concernant la prolongation prévue au II de l'article 1384 A du CGI, l'exonération cesse également si le groupe d'immeubles ou l'ensemble immobilier où se situe le logement exonéré ne fait plus l'objet d'un plan de sauvegarde tel que prévu par l'article L. 615-1 du CCH.

426

Les cas de remise en cause spécifiques à la prolongation sur délibération prévue à l'article 1586 A du CGI sont mentionnées au II-C-1 § 210 du BOI-IF-TFB-10-90-50.

428

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. Cette suppression a un caractère définitif.

III. Obligations déclaratives et sanctions

A. Obligations déclaratives et sanctions

430

Conformément aux dispositions de l'[article 1406 du CGI](#), l'exonération de taxe foncière prévue au premier alinéa du I de l'[article 1384 A du CGI](#) est subordonnée au dépôt d'une déclaration d'achèvement des travaux dans les quatre-vingt-dix jours de leur réalisation définitive.

440

S'agissant de la prolongation de cinq ans de la durée de l'exonération prévue au II de l'[article 1384 du CGI](#), la commission mentionnée à l'[article L. 615-1 du CCH](#) est tenue d'adresser avant le 31 décembre de chaque année la liste des logements et de leurs propriétaires répondant aux conditions pour bénéficier de la prolongation de l'exonération aux services de la direction générale des finances publiques du lieu de situation de ces logements.

B. Sanctions

450

En cas de souscription tardive de la déclaration d'achèvement des travaux, l'exonération ne s'applique que pour la période d'exonération restant à courir après le 31 décembre de l'année qui suit celle du dépôt de la déclaration ([CGI, art. 1406](#)).

Si le constructeur n'a pas souscrit la déclaration dans les conditions prévues au **III-A § 430**, les acquéreurs d'appartements ou de maisons individuelles, qui sont devenus propriétaires après l'achèvement de la construction, disposent d'un délai de quatre-vingt-dix jours à compter du jour de l'acquisition pour souscrire la déclaration prévue à l'article 1406 du CGI.

L'accomplissement de cette obligation permet aux intéressés de bénéficier du droit à l'exonération. Mais il ne peut entraîner un report de la date de fin d'exemption, qui continue d'être déterminée en fonction de la date de l'achèvement de la construction.