

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

Identifiant juridique : BOI-IF-TFB-20-30-30-08/06/2022

Date de publication : 08/06/2022

**IF - Taxe foncière sur les propriétés bâties - Base d'imposition -
Abattements spéciaux - Logements sociaux situés dans les quartiers
prioritaires de la politique de la ville**

Positionnement du document dans le plan :

IF - Impôts fonciers

Taxe foncière sur les propriétés bâties

Titre 2 : Base d'imposition

Chapitre 3 : Abattements spéciaux

Section 3 : Logements sociaux situés dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville

Sommaire :

I. Champ d'application de l'abattement prévu à l'article 1388 bis du CGI

A. Immeubles éligibles à l'abattement

B. Qualité du propriétaire

1. Organismes d'HLM

2. Sociétés d'économie mixte

C. Logements détenus directement ou indirectement par l'EPINORPA

D. Affectation des logements

E. Lieu de situation des logements

F. Logements ayant fait l'objet d'un contrat de ville

G. Logements ayant fait l'objet d'une convention relative à l'entretien et à la gestion du parc ayant pour but d'améliorer la qualité du service rendu aux locataires

II. Modalités d'application de l'abattement prévu à l'article 1388 bis du CGI

A. Portée

1. Impositions visées

2. Biens concernés

B. Durée

C. Articulation de l'abattement avec les exonérations et abattements de taxe foncière sur les propriétés bâties

1. Exonération de part départementale de la taxe foncière sur les propriétés bâties (CGI, art. 1586 A)

2. Exonération des constructions nouvelles (CGI, art. 1383)

3. Exonération sur délibération des communes et groupement de communes à fiscalité propre des logements faisant l'objet d'un bail à réhabilitation (CGI, art. 1384 B)

4. Abattement en faveur des logements sociaux ayant fait l'objet de travaux en vue de les conforter au regard des risques naturels dans les DOM

D. Remise en cause de l'abattement

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

Les logements destinés à la location appartenant aux organismes d'habitation à loyer modéré (HLM) et aux sociétés d'économie mixte (SEM), attribués sous conditions de ressources, bénéficient, sous certaines conditions, d'une exonération de taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) de longue durée conformément aux dispositions de l'article 1384 du code général des impôts (CGI), de l'article 1384 A du CGI ou du II bis de l'article 1385 du CGI.

10

À l'issue de cette période d'exonération, la base d'imposition de certains de ces logements à la TFPB fait l'objet d'un abattement de 30 % sous certaines conditions (CGI, art. 1388 bis)

15

Pour les impositions établies au titre des années 2016 à 2023, bénéficient de cet abattement les logements situés dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV) et dont le propriétaire est signataire d'un contrat de ville prévu à l'article 6 de la loi n° 2014-173 du 21 février 2014 de programmation pour la ville et la cohésion urbaine ainsi que, pour les impositions établies à compter de l'année 2017, d'une convention, annexée au contrat de ville, conclue avec la commune, l'établissement public de coopération intercommunale (EPCI) et le représentant de l'État dans le département, relative à l'entretien et à la gestion du parc et ayant pour but d'améliorer la qualité du service rendu aux locataires.

I. Champ d'application de l'abattement prévu à l'article 1388 bis du CGI

A. Immeubles éligibles à l'abattement

20

Il s'agit des logements à usage d'habitation principale qui ont bénéficié de l'exonération prévue à l'[article 1384 du CGI](#) ou de celle prévue à l'[article 1384 A du CGI](#) ou de ceux achevés avant le 1^{er} janvier 1973 qui ont bénéficié de l'exonération prévue au II bis de l'[article 1385 du CGI](#).

L'abattement est également applicable aux logements-foyers mentionnés au 5° de l'[article L. 831-1 du code de la construction et de l'habitation \(CCH\)](#) sous réserve qu'ils aient effectivement bénéficié d'une exonération de longue durée prévue à l'article 1384 du CGI, à l'article 1384 A du CGI ou au II bis de l'article 1385 du CGI.

Remarque : L'[article 16 de la loi de finances n° 2019-1479 du 28 décembre 2019 de finances pour 2020](#) a abrogé l'article 1385 du CGI. Toutefois, les logements ayant bénéficié de la prolongation de l'exonération de TFPB prévue à l'article 1385 du CGI continuent à bénéficier de l'abattement de TFPB prévu à l'[article 1388 bis du CGI](#).

L'abattement de 30 % ne s'applique pas si l'exonération a été remise en cause avant son terme.

30

Sont également concernés, indépendamment de toute condition d'exonération préalable, certains logements ouvrant droit à l'aide personnalisée au logement : les logements à usage locatif acquis avant le 1^{er} janvier 1998 en vue de leur location avec le concours financier de l'État en application du 3° de l'article L. 831-1 du CCH.

Remarque 1 : Pour ceux de ces logements qui bénéficieraient d'une exonération partielle de TFPB en application de l'[article 1384 B du CGI](#) et de l'[article 1586 B du CGI](#) dans leur rédaction applicable avant la publication de la [loi n° 98-657 du 29 juillet 1998 d'orientation relative à la lutte contre les exclusions](#), l'abattement de 30 % s'applique sur la base nette taxable après exonération.

Remarque 2 : 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). 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](#).

B. Qualité du propriétaire

40

Les logements doivent appartenir à des organismes d'HLM ou à des SEM. Cette condition doit être remplie au 1^{er} janvier de l'année au titre de laquelle l'abattement est appliqué.

Remarque : Les logements qui ont fait l'objet de location-attribution ou de location vente ne sont pas concernés par ce dispositif.

1. Organismes d'HLM

50

Les organismes d'HLM sont mentionnés à l'[article L. 411-2 du CCH](#). Il s'agit :

- des offices publics de l'habitat ;
- des sociétés anonymes d'habitations à loyer modéré (SAHLM) ;
- des sociétés anonymes coopératives de production et les sociétés anonymes coopératives d'intérêt collectif d'HLM ;
- des fondations d'HLM ;
- des sociétés de coordination mentionnées à l'[article L. 423-1-2 du CCH](#) ;
- des sociétés de vente d'HLM mentionnées à l'[article L. 422-4 du CCH](#).

2. Sociétés d'économie mixte

60

Conformément aux dispositions combinées du I de l'[article 1388 bis du CGI](#) et de la [loi n° 2014-173 du 21 février 2014](#), sont également éligibles les SEM de construction et de gestion de logements sociaux agréées par le ministre chargé du logement mentionnées à l'[article L. 481-1 du CCH](#).

C. Logements détenus directement ou indirectement par l'EPINORPA

65

À compter des impositions dues au titre de l'année 2018, en application des dispositions du V de l'[article 1388 bis du CGI](#), sont également éligibles à l'abattement, indépendamment de toute condition d'exonération préalable, 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) créé par l'[article 191 de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains](#), toute autre condition d'éligibilité devant par ailleurs être remplie.

Pour plus de précisions sur les logements concernés, il convient de se reporter au [I § 30 et 40 du BOI-IF-TFB-10-130](#).

D. Affectation des logements

70

Les logements doivent être à usage locatif et destinés à l'habitation principale. Cette condition doit être remplie au 1^{er} janvier de l'année d'imposition.

Les logements qui ont été acquis ou construits en vue de leur location mais qui n'ont plus cette affectation au 1^{er} janvier de l'année d'imposition ou qui ne sont plus affectés à la résidence principale ne sont pas éligibles au bénéfice de l'abattement.

E. Lieu de situation des logements

80

Seuls les logements situés dans les QPV bénéficient de ce dispositif.

La liste des QPV est annexée au [décret n° 2014-1750 du 30 décembre 2014 fixant la liste des quartiers prioritaires de la politique de la ville dans les départements métropolitains](#) pour les départements métropolitains et au [décret n° 2014-1751 du 30 décembre 2014 fixant la liste des quartiers prioritaires de la politique de la ville dans les départements d'outre-mer, à Saint-Martin et en Polynésie française](#) pour les départements d'outre-mer, modifiés par le [décret n° 2015-1138 du 14 septembre 2015 rectifiant la liste des quartiers prioritaires de la politique de la ville](#).

F. Logements ayant fait l'objet d'un contrat de ville

90

Seuls les logements dont le propriétaire est signataire d'un contrat de ville défini à l'[article 6 de la loi n° 2014-173 du 21 février 2014](#) bénéficient de ce dispositif.

Les contrats de ville sont conclus à l'échelle intercommunale entre, d'une part, l'État et ses établissements publics et, d'autre part, les communes et établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre concernés. Ces contrats sont signés par les départements et les régions.

Ces contrats peuvent également être signés par la caisse des dépôts et consignations, les organismes d'HLM mentionnés à l'[article L. 411-2 du CCH](#), les SEM mentionnées à l'[article L. 481-1 du CCH](#), les organismes de protection sociale, les chambres consulaires et les autorités organisatrices de la mobilité.

En application de l'[article 1^{er} de la loi n° 2014-173 du 21 février 2014](#) et de l'[article 6 de la loi n° 2014-173 du 21 février 2014](#), les contrats de ville sont signés dans l'année du renouvellement général des conseils municipaux. Ils entrent en vigueur le 1^{er} janvier de l'année suivante pour une durée de six ans. Ils peuvent être actualisés tous les trois ans.

Remarque : Par dérogation, l'[article 30 de la loi n° 2014-173 du 21 février 2014](#) prévoit que les contrats de ville signés avant l'entrée en vigueur de cette loi produisent leurs effets jusqu'au 31 décembre 2023.

G. Logements ayant fait l'objet d'une convention relative à l'entretien et à la gestion du parc ayant pour but d'améliorer la qualité du service rendu aux locataires

95

Pour bénéficier de l'abattement, pour les impositions établies au titre des années 2017 à 2023, le propriétaire doit avoir signé avant le 1^{er} octobre de l'année qui précède celle de la première application de l'abattement une convention, annexée au contrat de ville, relative à l'entretien et à la gestion du parc et ayant pour but d'améliorer la qualité du service rendu aux locataires, conclue avec la commune, l'EPCI et le représentant de l'État dans le département.

II. Modalités d'application de l'abattement prévu à l'article 1388 bis du CGI

A. Portée

1. Impositions visées

100

L'abattement s'applique à la base de calcul de la TFPB, c'est-à-dire au revenu cadastral défini à l'[article 1388 du CGI](#) actualisé et revalorisé. Il ne s'applique que pour le calcul de cette taxe et des taxes additionnelles à cette taxe perçues au profit des établissements publics.

110

En revanche, l'abattement de 30 % prévu à l'[article 1388 bis du CGI](#) n'est pas pris en compte pour l'établissement de la taxe d'enlèvement des ordures ménagères prévue à l'[article 1522 du CGI \(III-A § 320 du BOI-IF-AUT-90-10\)](#).

2. Biens concernés

120

Lorsqu'un logement est éligible à l'abattement, ce dernier s'applique également à ses dépendances immédiates (pour plus de précisions sur les caves et garages, il convient de se référer au [BOI-IF-TFB-20-10-20-20](#)).

B. Durée

130

Cet abattement s'applique aux impositions établies au titre des années 2016 à 2023, à compter de l'année qui suit celle de la signature du contrat de ville ou, si elle est postérieure, celle de la convention relative à l'entretien et à la gestion du parc et ayant pour but d'améliorer la qualité du service rendu aux locataires.

C. Articulation de l'abattement avec les exonérations et abattements de taxe foncière sur les propriétés bâties

1. Exonération de part départementale de la taxe foncière sur les propriétés bâties (CGI, art. 1586 A)

140

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

Pour les logements qui bénéficient d'une exonération partielle de la part communale de TFPB en application combinée de l'[article 1586 A du CGI](#), dans sa rédaction en vigueur au 31 décembre 2020 et de l'[article 1382-0 du CGI](#), l'abattement de 30 % s'applique uniquement à la base communale restant imposable et le cas échéant, à la cas à la base imposée au profit des établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) dont elle est membre.

2. Exonération des constructions nouvelles (CGI, art. 1383)

150

Pour les logements qui bénéficient, au titre d'une addition de construction, de l'exonération prévue à l'[article 1383 du CGI](#), l'abattement s'applique au revenu cadastral de l'ancienne construction.

3. Exonération sur délibération des communes et groupement de communes à fiscalité propre des logements faisant l'objet d'un bail à réhabilitation (CGI, art. 1384 B)

160

Pour les logements qui bénéficient d'une exonération partielle en application de l'[article 1384 B du CGI](#), l'abattement de 30 % s'applique sur la base nette taxable après exonération.

170

L'abattement ne s'applique pas pendant la période d'exonération totale.

4. Abattement en faveur des logements sociaux ayant fait l'objet de travaux en vue de les conforter au regard des risques naturels dans les DOM

175

Pour l'articulation avec l'abattement prévu à l'[article 1388 ter du CGI](#), il convient de se reporter au [II-C-1 § 210 et suivants du BOI-IF-TFB-20-30-10](#).

D. Remise en cause de l'abattement

180

L'abattement cesse de s'appliquer l'année suivant celle au cours de laquelle :

- le logement considéré cesse d'être destiné à la location sous condition de ressources ;
- le logement considéré cesse d'être affecté à la résidence principale ;
- le logement considéré cesse d'appartenir à un organisme HLM ou une SEM ;
- le logement considéré n'est plus situé dans un QPV ;
- le contrat de ville est dénoncé par l'un de ses signataires ;
- la convention relative à l'entretien et à la gestion du parc et ayant pour but d'améliorer la qualité du service rendu aux locataires est dénoncée par l'un de ses signataires.

III. Obligations déclaratives

190

En application du II de l'article 1388 bis du CGI, pour pouvoir bénéficier de l'abattement, les organismes concernés doivent avoir adressé, au service des finances publiques du lieu de situation des biens, avant le 1^{er} janvier de l'année suivant celle de la signature du contrat de ville :

- une déclaration conforme au modèle établi par l'administration n° 6668-D-SD (CERFA n° 11737), disponible en ligne sur le site www.impots.gouv.fr, comportant tous les éléments d'identification des biens (série « commune, section, numéro de plan, bâtiment, entrée, niveau » ou « numéro d'invariant du local ») ou, le cas échéant, toute modification affectant les locaux bénéficiant de l'abattement ;
- une copie du contrat de ville qui doit être signé antérieurement à la première année d'application du dispositif et fourni en annexe à la déclaration n° 6668-D-SD. Cette obligation déclarative est réputée satisfaite lorsque le propriétaire a fourni une copie du contrat de ville pour l'ensemble des locaux situés dans la même commune. Le contrat de ville doit comporter, en annexe, une copie de la convention relative à l'entretien et à la gestion du parc et ayant pour but d'améliorer la qualité du service rendu aux locataires.

200

Lorsque cette déclaration accompagnée des pièces justificatives a été souscrite hors délai, l'abattement ne s'applique qu'à compter de l'année suivant celle du dépôt de la déclaration et pour les années restant à courir.

210

En application du II de l'article 1388 bis du CGI, en contrepartie de l'abattement, l'organisme concerné transmet annuellement aux signataires du contrat de ville, c'est-à-dire à l'État, aux collectivités territoriales et aux établissements publics signataires et, à compter des impositions dues au titre 2018, au conseil citoyen les documents justifiant du montant et du suivi des actions entreprises pour l'amélioration des conditions de vie des habitants.