

TAXE FONCIÈRE SUR LES PROPRIÉTÉS BÂTIES

SUPPRESSION DE L'EXONÉRATION EN FAVEUR DES LOGEMENTS PRIS À BAIL À RÉHABILITATION

Code Général des Impôts, article 1384 B

« Les communes et groupements de communes à fiscalité propre peuvent par délibération prise dans les conditions prévues à [l'article 1639 A bis](#), exonérer totalement ou partiellement, pour la part de taxe foncière sur les propriétés bâties qui leur revient, pendant une durée qu'ils déterminent, les logements faisant l'objet d'un bail à réhabilitation en application de l'article L252-1 du code de la construction et de l'habitation.

Les obligations déclaratives des personnes et organismes entrant dans le champ d'application du premier alinéa sont fixées par décret.

Les logements pris à bail, à compter du 1er janvier 2005, dans les conditions fixées par les [articles L. 252-1 à L. 252-4](#) du code de la construction et de l'habitation, sont exonérés de taxe foncière sur les propriétés bâties pendant la durée de ce bail. Les pertes de recettes résultant de cette exonération sont compensées intégralement.

Pour les logements pris à bail dans les conditions fixées aux articles L. 252-1 à L. 252-4 du code de la construction et de l'habitation, les communes et les établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre sur le territoire desquels les logements locatifs sociaux, au sens de l'article L. 302-5 du même code, représentent au moins 50 % des résidences principales peuvent, par une délibération prise dans les conditions prévues au I de l'article 1639 A bis et pour la part de taxe foncière sur les propriétés bâties qui leur revient, supprimer l'exonération prévue au troisième alinéa du présent article.

Lorsqu'elle est supprimée dans ces conditions, l'exonération continue de s'appliquer pour les logements pris à bail avant la date à laquelle la délibération a été prise.

(...) »

A- PRÉSENTATION

Les logements pris à bail, à compter du 1er janvier 2005, dans les conditions fixées par les [articles L. 252-1 à L. 252-4](#) du code de la construction et de l'habitation (CCH) sont exonérés de taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) pendant la durée de ce bail, aux termes du troisième alinéa de l'article 1384 B du code général des impôts (CGI), pour les parts communale et intercommunale de la TFPB, et du troisième alinéa de l'article 1586 B du CGI, pour la part départementale de la TFPB.

Ces dispositions, issues de l'article 108 de la loi n° 2005-32 du 18 janvier 2005 de programmation pour la cohésion sociale, s'appliquent de plein droit aux logements pris à bail à réhabilitation à compter du 1^{er} janvier 2005, pour les impositions de TFPB établies au titre de l'année 2006 et des années suivantes.

Les communes et les établissements publics de coopération intercommunale (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, par une délibération prise dans les conditions prévues au I de l'article 1639 A bis du CGI et pour la part de TFPB qui leur revient, supprimer l'exonération précitée.

B- CHAMP D'APPLICATION

L'exonération s'applique de droit aux logements pris à bail à réhabilitation à compter du 1^{er} janvier 2005 dans les conditions fixées par les [articles L. 252-1 à L. 252-4 du CCH](#).

1- Caractéristiques du bail à réhabilitation

Il s'agit d'un contrat par lequel une des personnes publiques ou privées désignées à l'[article L. 252-1 du CCH](#) 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.

2- Personnes susceptibles de souscrire un bail à réhabilitation

Il s'agit :

- des organismes d'HLM ;
- des sociétés d'économie mixte dont l'objet est de construire ou de donner à bail des logements ;
- des collectivités territoriales ;
- ou des organismes agréés pour l'exercice d'activités de maîtrise d'ouvrage par le ministre chargé du logement, en application de l'article L. 365-2 du CCH.

3- Durée du bail

Le bail à réhabilitation est conclu pour une durée minimale de 12 ans. Il ne peut se prolonger par tacite reconduction.

4- Prise d'effet du bail

La prise d'effet du bail à réhabilitation est subordonnée à la conclusion par le preneur d'une convention prévue à l'[article L. 351-2 du CCH](#) dont la date d'expiration est identique à celle de ce bail.

C- NÉCESSITÉ D'UNE DÉLIBÉRATION

La suppression de l'exonération est subordonnée à une délibération prise régulièrement par l'organe délibérant de la collectivité locale.

TFB-37- 2021

1- Autorités compétentes pour prendre la délibération

Il s'agit :

- des conseils municipaux ;
- des organes délibérants des EPCI à fiscalité propre.

2- Contenu de la délibération

La délibération doit être de portée générale et concerner tous les logements pour lesquels les conditions d'application de l'exonération sont remplies.

- ☞ L'organe délibérant de la collectivité locale ne peut pas limiter le bénéfice de l'exonération à certains logements en désignant explicitement dans sa délibération ceux qui en sont exclus.

3- Date et durée de validité de la délibération

- La délibération doit être prise avant le 1^{er} octobre d'une année pour être applicable aux impositions dues à compter de l'année suivante.
 - ☞ Lorsqu'elle est supprimée dans ces conditions, l'exonération continue de s'appliquer pour les logements pris à bail avant la date à laquelle la délibération a été prise.
- La délibération demeure valable tant qu'elle n'a pas été rapportée.

4- Condition d'application de la délibération

Les communes ou les EPCI peuvent délibérer pour supprimer l'exonération si les logements sociaux, au sens de l'article L. 302-5 du CCH représentent au moins 50 % des résidences principales sur le territoire de la collectivité délibérante.

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL DE**

SEANCE DU

OBJET :	TAXE FONCIÈRE SUR LES PROPRIÉTÉS BÂTIES
	SUPPRESSION DE L'EXONÉRATION EN FAVEUR DES LOGEMENTS PRIS À BAIL À RÉHABILITATION

Le Maire / Le Président de expose les dispositions de l'article 1384 B du code général des impôts permettant au conseil de supprimer l'exonération de taxe foncière sur les propriétés bâties dont bénéficient les logements pris à bail à réhabilitation, à compter du 1^{er} janvier 2005, dans les conditions fixées par les articles L. 252-1 à L. 252-4 du code de la construction et de l'habitation.

(Exposé des motifs conduisant à la proposition)

Vu l'article 1384 B du code général des impôts,
Vu les articles L. 252-1 à L. 252-4 du code de la construction et de l'habitation,

Le conseil , après en avoir délibéré,

Décide de supprimer l'exonération de taxe foncière sur les propriétés bâties en faveur des logements pris à bail à réhabilitation dans les conditions fixées par les articles L. 252-1 à L. 252-4 du code de la construction et de l'habitation.

Charge le Maire / le Président de notifier cette décision aux services préfectoraux.