

PUBLICATION
Lorefinance

M. Emmanuel DIJOUX,
Expert fiscaliste
2 juin 2020

LA TAXE FONCIÈRE

UNE NICHE FISCALE
POUR LES BAILLEURS
SOCIAUX

PRÉAMBULE

Pouvant représenter plus de 10% du chiffre d'affaires d'un bailleur social, la taxe foncière peut se révéler être un véritable enjeu financier nécessitant la mise en place d'une réelle réflexion en matière de stratégie d'entreprise.

Nous vous proposons aujourd'hui un tour d'horizon non exhaustif des différents dispositifs permettant aux bailleurs sociaux de diminuer une part significative de leur fiscalité locale.

Certains de ces dispositifs sont essentiels car ils assurent l'équilibre financier d'une opération de construction, d'autres sont plutôt incitatifs à la réalisation de travaux d'amélioration. Exonérations permanentes ou temporaires, abattements ou encore dégrèvement, le code général des impôts fourmille d'articles qu'il convient de connaître et de maîtriser afin d'exploiter pleinement cette niche fiscale.

Dans sa recherche de réduction de charges, se doter d'un logiciel de gestion de taxe foncière et d'un système d'information géographique, permettra à un bailleur social de vérifier d'une part la propriété des locaux imposés et d'autre part les locaux situés dans les secteurs où un abattement ou une exonération de TFPB est possible.

I. GÉNÉRALITÉS

A. DÉFINITIONS

La taxe foncière (TF) est un impôt direct local, sur les propriétés bâties (TF) et non bâties (TFPNB), dû par tout propriétaire sur les biens immobiliers détenus au 1er janvier et perçue par les collectivités territoriales et certains établissements locaux (article 1415 du CGI).

Parmi les autres impôts locaux directs, figurent la taxe d'habitation (TH) et la contribution économique territoriale (CET) composée de la cotisation foncière des entreprises (CFE) et de la cotisation sur la valeur ajoutée des entreprises (CVAE).

Ces quatre impôts, TF, TFPNB, TH et CET ont la même base d'imposition : la valeur locative (VL).

Les taux sont votés annuellement et appliqués sur la VL. Il sera, suivant les dispositions de l'article 1388 du CGI, d'un abattement de 50% sur la VL pour le calcul de la TF. Cet abattement vise à « compenser » les frais d'assurance, de gestion d'amortissement et d'entretien.

B. LES BIENS IMPOSABLES

Sont passibles de la TF les constructions fixées à perpétuelles demeures : immeuble, maison, abri de jardin, mobil-home, pylône..., ainsi que les terrains formant une dépendance immédiate. Si le terrain autour du bâti est inférieur à 500m² ce terrain ne sera pas imposable.

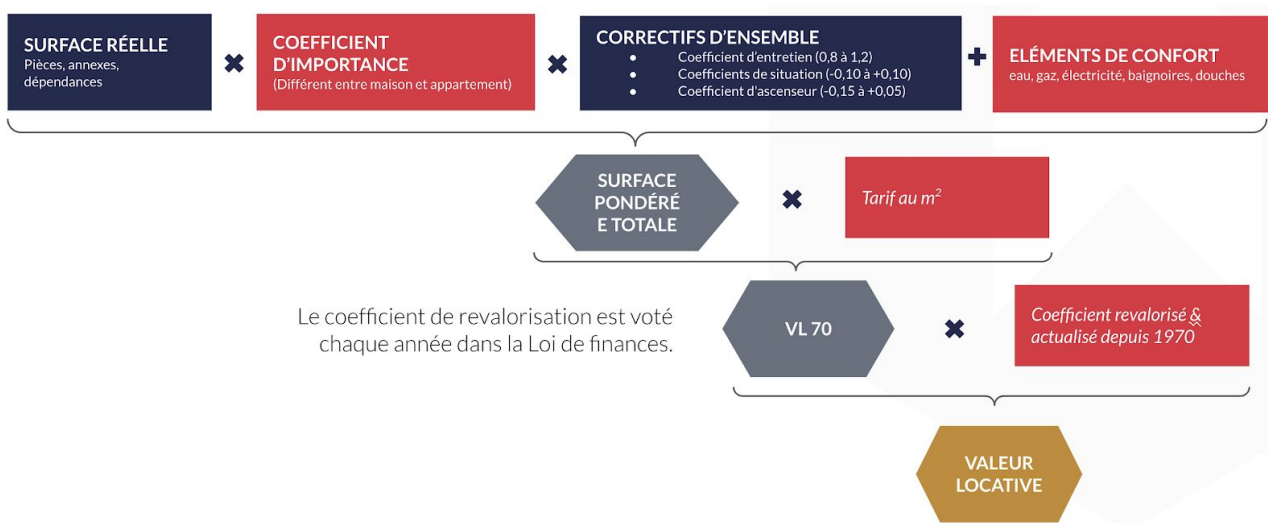
Certains biens sont exonérés d'office conformément aux dispositions de l'article 1382 du CGI:

- les ouvrages édifiés pour la distribution d'eau potable,
- les édifices affectés à l'exercice du culte,
- les abris contre les bombardements aériens,
- les immeubles appartenant aux associations syndicales de propriétaires sinistrés,
- les bâtiments provisoires édifiés par l'État à la suite de la guerre de 1939-1945,
- les outillages et autres moyens matériels d'exploitation des établissements industriels,
- les locaux des missions diplomatiques et consulaires et des organismes internationaux,
- les immobilisations destinées à la production d'électricité d'origine photovoltaïque.

Les bailleurs sociaux ne sont pas concernés par ces exonérations à l'exception éventuellement du dispositif relatif au photovoltaïque.

C. LA VALEUR LOCATIVE

Le fil conducteur, base de la taxe foncière, taxe d'habitation et de la cotisation foncière des entreprises, est la valeur locative. Le schéma suivant indique les modalités de calcul:



La variation à la hausse ou à la baisse d'un des éléments de calcul aura une répercussion parallèle sur la valeur locative.

D. LES DÉCLARATIONS

Tout changement susceptible de modifier le calcul de la taxe foncière doit être transmis à l'administration fiscale dans un délai de 90 jours suivant la réalisation dudit changement:

- la livraison d'un logement ou d'un immeuble neuf,
- un changement de consistance (modification des surfaces,, démolition, changement de destination,...
- modification des éléments de confort
-

Tout retard de déclaration est passible de sanction allant de la réduction ou la perte de l'exonération temporaire à l'amende fiscale conformément aux dispositions de l'article 1729 du CGI.

Tout contribuable est en droit de demander la fiche d'évaluation foncière (imprimé 6675 M) de son bien lui permettant ainsi de vérifier le calcul de son imposition.

II. TAXES ANNEXES

A. LA TAXE D'ENLÈVEMENT DES ORDURES MÉNAGÈRES (TEOM ou TOM)

Cette taxe est collectée au profit de la commune ou du syndicat dans le but de financer la collecte des ordures ménagères. La liste des locaux exonérée est limitative. Sont concernés:

- ◆ les usines,
- ◆ les locaux sans caractère industriel ou commercial loués par l'Etat, les départements, les communes et les établissements publics, scientifiques, d'enseignement et d'assistance et affectés à un service public

Ce deuxième point est intéressant dans la mesure où un propriétaire louant un local à une collectivité, bénéficie d'une exonération de TEOM. Il n'est pas rare de voir, chez un bailleur social, des locaux pris en location par une collectivité. Sur ces biens, il conviendra de réclamer l'exonération conformément aux dispositions de l'article 1521 du CGI si celle-ci n'est pas appliquée.

B. LA TAXE D'HABITATION

Tout propriétaire ou locataire au 1er janvier de l'année est redevable de la taxe d'habitation (ci-après TH) non seulement sur le logement qu'il occupe, mais également sur les dépendances dudit logement (emplacement de stationnement, cave...). Ainsi, tout propriétaire de logements destinés à la location doit informer l'administration fiscale, suivant les dispositions de l'article L102 AE du Livre des Procédures Fiscales afin de permettre l'appareillage de la taxe d'habitation.

Pour les bailleurs sociaux, compte tenu de l'importance de leur patrimoine, ces informations sont transmises par voie dématérialisée, via la plateforme POSEIDON. Elles sont essentielles pour l'appareillage de la TH et pour ne pas être imposé par erreur à une taxe liée aux logements vacants alors que le logement est loué.

Il est à noter que les bureaux et sièges sociaux des bailleurs sociaux sont imposables à la taxe d'habitation du fait de leur non assujettissement à la cotisation foncière des entreprises.

Certaines exonérations existent néanmoins. Nous pouvons citer à titre d'exemple le cas :

- ◆ Des résidences étudiantes (article 1407 , II, 5° du CGI)
- ◆ Les gestionnaires de foyers sociaux (foyers de jeunes travailleurs, de foyers de travailleurs migrants et des logements-foyers dénommés résidences sociales), à raison des logements situés dans ces foyers (Article 1414,II, du CGI)

Il existe toutefois un principe de solidarité au paiement de la taxe d'habitations des locataires. En effet, un propriétaire peut être redevable de la taxe d'habitation de son locataire sortant s'il n'a pas respecté les dispositions de l'article 1686 du CGI et donc informé le comptable public du départ du locataire.

Par ailleurs, la réforme de la taxe d'habitation, mise en place par le gouvernement MACRON, ne conduit pas à la suppression de cet impôt. En effet, à terme, et sauf imprévu en 2023, les propriétaires et locataires occupants seront exonérés pour le logement qu'ils occupent à titre de résidence principale. Les résidences secondaires seront toujours imposables.

C. LA TAXE ANNUELLE SUR LES LOGEMENTS VACANTS (TLV)

Régie par l'article 232 du CGI, la TLV est applicable dans les communes de plus de 50 000 habitants où il existe un déséquilibre entre l'offre et la demande. Cette taxe est due pour toute vacance de plus d'un an au 1er janvier.

La TLV n'est pas due dès lors que le logement a été loué plus de 90 jours dans l'année d'imposition. De même, s'il ressort que la vacance est indépendante de la volonté du propriétaire, la TLV n'est pas due; encore faut-il démontrer le caractère involontaire, ce qui s'avère dans les faits relativement difficile.

Les bailleurs sociaux sont exonérés de la TLV sur les logements sociaux. Par conséquent, les logements non attribués sous conditions de ressources et détenus par ces organismes sont imposables de plein droit.

D. LA TAXE D'HABITATION SUR LES LOGEMENTS VACANTS (THLV)

L'article 1407 bis du CGI dispose que que les communes de moins de 50 000 habitants peuvent instituer une THLV. Par conséquent, THLV et TLV ne sont pas cumulables.

Seuls les logements vacants plus de 2 ans sont imposables. Comme indiqué supra, la THLV n'est pas due en cas de locations de plus de 90 jours ou si la vacance est indépendante de la volonté du propriétaire.

Depuis le 1er janvier 2017, les bailleurs sociaux sont exonérés de THLV pour les logements attribués sous conditions de ressources. En d'autres termes, les logements à loyers libres demeurent imposables même s'il appartiennent à un bailleur social.

Il est important de faire attention aux avis d'impositions de THLV et TLV. En effet, il n'est pas rare que le logement concerné par l'une de ces taxes soit finalement occupé. Cette problématique émerge lorsque l'administration n'a pas été en mesure d'appareiller correctement l'occupant au bon invariant (numéro fiscal d'un local). Le bailleur social doit s'assurer que le rapprochement invariant/lot en gestion soit correctement établi. Il est possible de procéder à la modification du rapprochement soit de manière contentieuse si un avis d'imposition a été mis en recouvrement à tort soit par la transmission dématérialisée annuelle des informations locataires transmises en début d'année comme évoqué précédemment.

E. LA TAXE FONCIÈRE SUR LES PROPRIÉTÉS NON BÂTIES (TFPNB)

Les propriétés non bâties, en général les terrains à bâtir, sont également imposables. C'est le cas pour les terrains dont la livraison des logements n'a pas encore été constatée, les réserves foncières, les stationnement ouverts et les terrains attenants aux habitations dans la limite de 500m².

En respectant cette règle des 500m², les parcelles assujetties à la TFPB sont exonérées de TFPNB. Il n'est pas rare de constater des erreurs liées au cumul de ce deux taxes, d'où l'importance de vérifier également les références cadastrales imposées à la TFPNB. Cependant, le montant de ces taxes reste marginal par rapport au montant de la TFPB.

F. LA TAXE SPÉCIALE D'ÉQUIPEMENT (TSE)

Cette taxe est destinée à financer l'activité des établissements publics fonciers locaux ou d'État, ainsi que les établissements publics locaux.

Les sociétés d'HLM ainsi que les offices publics de l'habitat pour leurs opérations HLM sont exonérés de TSE uniquement pour les logements attribués sous conditions de ressources. Les sociétés d'économies mixtes sont exclus de ce dispositif (BOI-IF-CFE-10-30-10-10-20190327- § 490).

G. LA CONTRIBUTION ÉCONOMIQUE TERRITORIALE (CET)

La CET est composée de la CVAE (Cotisation sur la Valeur Ajoutée des Entreprises) et de la CFE (Cotisation Foncière des Entreprises).

Les organismes HLM sont exonérés de plein droit de la CFE, selon les dispositions de l'article 1461 du CGI et par conséquent de CVAE.

H. LA TAXE ADDITIONNELLE SPÉCIALE ANNUELLE (TASA)

Elle est perçue depuis 2015 dans le but de financer les dépenses d'investissement des transports communs en Île-de-France.

Les bailleurs sociaux ne sont pas exonérés de TASA.

I. LES AUTRES TAXES ANNEXES

Sans être exhaustif, nous pouvons citer à titre d'information l'existence des taxes suivantes:

- ◆ La taxe annuelle sur les bureaux en Ile-de-France,
- ◆ La taxe annuelle sur les surfaces de stationnement en Ile-de-France,
- ◆ La taxe sur les friches commerciales...

III. LES ABATTEMENTS DE TFPB

A. LES QUARTIERS PRIORITAIRES DE LA POLITIQUE DE LA VILLE (QPV)

La notion de QPV se substitue à celle des Zones Urbaines Sensibles (ZUS) dont le dispositif était en vigueur jusqu'au 31/12/2015. L'abattement QPV, codifié à l'article 1388 bis du CGI, reprend donc les dispositions de l'abattement ZUS avec un zonage modifié. Un groupe d'habitations classé en ZUS peut se retrouver ou non en zone QPV.

Afin de pouvoir bénéficier de ce dispositif, un contrat de ville doit être signé. Il s'agit d'une convention tripartite entre le bailleur, la ville et l'Etat. Le bailleur doit par la suite déclarer via le cerfa approprié (6668-D) ses locaux situés en QPV. En théorie, le contrat de ville doit être transmis en même temps que les déclarations. Cependant, les contrats sont accessibles en ligne sur les sites des préfetures et donc opposables aux tiers.

Le bénéfice de l'abattement est subordonné à son réinvestissement intégral dans les QPV par des actions telles que l'animation au sein de ces quartiers, le sur-entretien, l'embellissement....

Sans modification unilatérale d'une des parties, l'abattement est acquis jusqu'au 31/12/2022. Passée cette date, le dispositif, en comparaison de ce qui a été fait pour les ZUS, devrait être prorogé avec éventuellement une modification des zonages.

B. TRAVAUX DE CONFORTATIONS VIS À VIS DES RISQUES NATURELS

Dans les DOM et sauf dispositions contraires prises par les communes, l'article 1388 ter du CGI prévoit un abattement de 30% de TFPB sur 5 ans suite à la réalisation de travaux d'amélioration permettant de limiter les conséquences des risques naturels prévisibles tels que les inondations, les mouvements de terrain, les avalanches, les incendies de forêt, les séismes, les éruptions volcaniques, les tempêtes ou les cyclones.

Le bénéfice de ce dispositif est subordonné à un achèvement des travaux au plus tard le 31/12/2021. A voir, si le dispositif perdure au delà de 2021.

V. LES EXONÉRATIONS DE TFPB

A. Constructions neuves

Les constructions neuves de logements sociaux, suivant les dispositions de l'articles 1384 A du CGI) peuvent bénéficier sous conditions d'une exonération de TFPB de longue durée à compter de l'année suivant celle de l'achèvement:

- Décision favorable de subvention ou d'agrément de la part de l'Etat,
- Un financement aidé représentant plus de 50% du prix de revient. Un financement ou prêt aidé correspond aux prêts du type PLUS/PLAI/PLS. Les prêt PALULOS ou PHARE, bien que bénéficiant de taux favorables, ne sont pas considérés comme des prêt aidés. Les subventions seront prises en considération dans le ratio des 50%,
- Un conventionnement APL
- Logements acquis ou passible de livraison à soi même.

L'exonération est de 15 ans si la date de décision de subvention ou de prêt aidé a été obtenue avant le 1er juillet 2004, et de 25 ans pour les décision obtenue entre le 01/01/2004 et le 31/12/2022. Une prolongation de 5 ans supplémentaire est possible dans le cas d'une certification CERQUAL, BEE+, H&E attestant du respect de certains critères environnementaux. Il conviendra alors de transmettre cette attestation concomitamment aux déclarations de mises en service H1/H2.

Depuis le 01/01/2017, les opérations de démolitions-reconstructions réalisées dans un périmètre NPNRU, ne bénéficient plus d'une exonération de TFPB de longue durée, même en respectants les critères de financement (article 1384 G du CGI) si:

- Les logements démolis ont déjà bénéficié d'une exonération de TFPB,
- Les constructions reconstruites sont situés dans le même périmètre,
- La commune dispose plus de 50% de logements sociaux,

B. LES ACQUISITIONS-AMÉLIORATIONS

Les constructions neuves acquises ou en acquisition-amélioration peuvent bénéficier d'une exonérations de TFPB de longue durée dès lors que :

- Décision favorable de subvention ou d'agrément de la part de l'Etat,
- Le financement aidé de plus de 50% du prix de revient,
- Les logements concernés bénéficient d'un conventionnement APL

L'exonération est de 15 ans mais portée à 25 si la décision de subvention ou de prêt aidé est obtenue entre le 01/01/2004 et le 31/12/2022 (article 1384 C du CGI).

Les communes disposant de plus de 50% logements sociaux des résidences principales peuvent supprimer le bénéfice de ce dispositif.

C. LES LOCATIONS-ACCESSIONS

Les logements neufs en location-accession, sous conditions de convention et agrément de l'Etat, bénéficie d'une exonération de 15 ans à compter de l'année suivant celle de l'achèvement des travaux (article 1384 A, III du CGI).

Le bénéfice du dispositif profite au bailleur sur la période de location, et à l'accédant après la levée d'option d'achat.

D. STRUCTURES D'HÉBERGEMENTS TEMPORAIRES OU D'URGENCE

Les structures faisant l'objet d'une convention entre le propriétaire ou le gestionnaire des locaux et le représentant de l'Etat dans le département, et destinées aux personnes ou familles éprouvant des difficultés particulières peuvent bénéficier d'une exonération de 15 ans. L'exonération est portée à 25 ans si la décision de subvention de l'Etat ou de prêt aidé intervient entre le 01/07/2004 et le 31/12/2022.

Il convient cependant de faire attention aux CERFA de mise en service. Si les locaux ont été construits sous l'appellation "logements sociaux" ou logements très sociaux", il conviendra de déclarer via les cerfa H1/H2. Une déclaration 6660-REV sera envisageable suivant le nombre de services proposés par le gestionnaire.

E. LE BAIL À RÉHABILITATION

En vertu des articles 1384 B et 1586 B du CGI, les locaux pris à bail à réhabilitation bénéficient d'une exonération de TFPB sur la durée totale du bail.

La loi de finance 2017 a offert la possibilité aux communes, disposant de plus de 50% de logements sociaux sur leur territoire, de supprimer le bénéfice de l'exonération. Il convient donc de vérifier ce point avant la signature du bail.

F. LES LOGEMENTS INTERMÉDIAIRES

Les logements intermédiaires, ayant bénéficié d'une TVA à 10% et mis en location à des personnes physiques dont les revenus ne dépassent pas un plafond fixé par décret, sont exonérés de TFPB pour une durée de 20 ans à compter de l'année qui suit celle de l'achèvement.

VI. DÉGRÈVEMENTS DE TFPB

A. LES TRAVAUX PRESCRITS DANS LE CADRE D'UN PPRT

Les dépenses de travaux de l'année N réalisés dans le cadre d'un plan de prévention des risques technologiques (PPRT) sont déductibles à 100% de la TFPB de l'année N+1. Il s'agit des travaux de renforcement ou de modification des constructions permettant de limiter les conséquences d'accidents potentiels des établissements classés SEVESO. La demande de dégrèvement doit intervenir au plus tard le 31/12/N+2.

Il convient donc de vérifier la liste des établissements concernés et d'identifier les groupes d'habitations éligibles au dispositif.

B. LA VACANCE LOCATIVE

L'article 1389 du CGI présente d'une part, la vacance de droit commun et d'autre part, la vacance spécifique aux bailleurs sociaux.

Ainsi, tout propriétaire peut solliciter un dégrèvement de taxe foncière dès lors que les conditions suivantes sont réunies:

- La vacance est indépendante de sa volonté,
- La vacance est de 90 jours minimum,
- La vacance affecte tout ou partie de l'immeuble.

Le dégrèvement s'applique également aux logements sociaux:

- destinés à la démolition,
- destinés à faire l'objet de travaux importants et dont une décision favorable de subvention a été accordée par l'Etat.

Néanmoins, le caractère involontaire de la vacance reste difficile à démontrer. Plusieurs décisions de justice ont restreint au fil du temps la notion d'involontaire.

C. LES TRAVAUX POUR PERSONNES À MOBILITÉ RÉDUITE (PMR)

Les bailleurs sociaux peuvent, dans les conditions de l'article 1391 C du CGI, demander un dégrèvement de TFPB au titre des travaux d'aménagement et d'amélioration réalisés à destination de personnes en situation de handicap. Le dégrèvement est égal au montant, toutes taxes comprises, des sommes payées par le bailleur social. Ainsi, les dépenses payées en année N sont dégrévées sur la TFPB N+1. Il est donc impératif que la demande de dégrèvement intervienne au plus tard le 31/12/N+2.

Les travaux PMR sont donc un levier important dans la stratégie de travaux réalisés sur le patrimoine imposé à la TFPB. En effet, le patrimoine exonéré de TFPB est exclu du dispositif. Il existe une liste non exhaustive de travaux éligibles. Par conséquent, tous travaux, allant du cheminement à l'aménagement intérieur du logement, sont éligibles dès lors que l'accessibilité et/ou l'adaptation des logements aux personnes à mobilité réduite sont démontrées.

L'administration fiscale n'étant pas spécialisée, à juste titre, en matière de travaux, il est donc primordial de veiller à la clarté et à la lisibilité des factures transmises. Il est intéressant et regrettable de noter que certains bailleurs réalisent des travaux PMR sans le savoir et ne demandent donc pas de dégrèvement par méconnaissance.

Il n'existe qu'un seul plafond de dépenses: celui du montant de TFPB payé auprès d'un même centre des impôts.

D. LES TRAVAUX D'ÉCONOMIE D'ÉNERGIE

Les bailleurs sociaux peuvent, dans les conditions de l'article 1391 E du CGI, demander un dégrèvement de TFPB au titre des travaux d'économies d'énergies . Le dégrèvement est égal au quart du montant hors taxes des sommes payées par les bailleurs sociaux. Les dépenses payées en année N sont dégrévées sur la TFPB N+1. Il est donc impératif que la demande de dégrèvement intervienne au plus tard le 31/12/N+2.

Le patrimoine exonéré de TFPB est exclu du dispositif. Il existe une liste exhaustive de travaux éligibles mais aucune norme n'est requise pour l'instant. Seule l'amélioration des éléments remplacés doit être démontrée.

Il n'existe qu'un seul plafond de dépenses: celui du montant de TFPB payé auprès d'un même centre des impôts.

VII. LES LOCAUX COMMERCIAUX

La loi de finance rectificative pour 2010 a intégré la révision des valeurs locatives des locaux professionnels et commerciaux. Il a fallu néanmoins attendre les avis d'imposition 2017 pour voir l'effet de cette révision.

Afin de déterminer la nouvelle valeur locative, une grille tarifaire a été mise en place en fonction de catégorie et du secteur économique de l'activité exercée dans le local ainsi que des coefficients de localisation géographique. Il ressort le calcul suivant:

$$VL = \text{Surface pondérée} \times \text{tarif} \times \text{le coefficient de localisation.}$$

Mais aussi simple soit-il, ce calcul pouvait conduire à des écarts significatifs entre l'ancien et le nouveau régime. Il a été donc institué un dispositif complexe de planchonnement et de lissage sur 10 afin de limiter ces variations.

Sauf délibération contraire des collectivités locales, des exonérations de TFPB existent toutefois pour les propriétaires de ces locaux. Celles-ci sont soumises au plafond des aides de minimis; à savoir 200 000€ sur une période de 3 exercices fiscaux, qu'il convient de respecter.. A titre d'exemple, nous pouvons citer les dispositifs suivants:

A. DANS LES QUARTIERS PRIORITAIRES

Certains locaux commerciaux situés en QPV peuvent bénéficier, sous conditions d'une exonération de TFPB pour une période de 5 ans (Article 1383 C ter du CGI).

Il s'agit uniquement des locaux où est exercée une activité exclusivement commerciale. Les locaux loués à des professions libérales sont par conséquent exclus du dispositif. Le bailleur, en tant que propriétaire bénéficie de l'exonération, et le locataire bénéficie d'une exonération de CFE et de CVAE. A l'instar de l'abattement pour les locaux d'habitation, le dispositif n'est pas automatique et il conviendra d'en faire la demande auprès de l'administration fiscale. Le bénéficiaire de l'exonération de TFPB est le propriétaire des locaux.

Notons que le cas particulier où le côté pair (ou impair) de la rue serait en QPV contrairement au côté opposé, alors ces locaux commerciaux situés hors QPV bénéficient également du dispositif.

B. DANS LES ZONES FRANCHES URBAINES -TERRITOIRES ENTREPRENEURS

Suivant les dispositions de l'article 1383 C bis, les sociétés remplissant les conditions d'exonération de CFE de l'article 1466 A -1 du CGI (moins de 250 salariés, moins de 50M€ de chiffres d'affaires, moins de 25% du capital détenus par des sociétés ne respectant pas les deux premiers critères) peuvent bénéficier d'une exonération totale de TFPB pour une période de 5 ans. Le bénéficiaire est le propriétaire des locaux.

C. DANS LES BASSINS D'EMPLOI À REDYNAMISER

Quelque soit leur forme juridique, les entreprises pouvant bénéficier d'une exonération de CFE suivant les dispositions du I Quinquies A de l'article 1466 A du CGI sont exonérés de TFPB pour une durée de 5 ans (article 1383 H du CGI).

La suppression, par la collectivité de l'exonération de CFE prévu à l'article 1466 A, est sans incidence sur l'exonération de TFPB. Le bénéficiaire est le propriétaire des locaux.