

5

## Taxe foncière sur les propriétés bâties

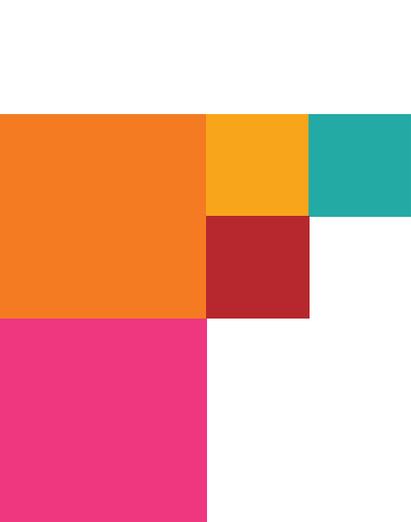
Contribution économique territoriale

Taxe sur les logements vacants

Organic

Contribution sur les loyers

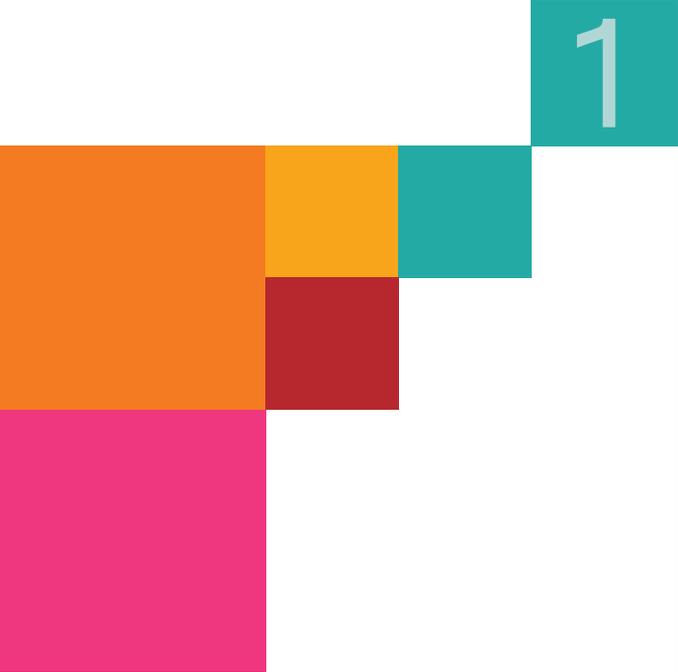
LES CAHIERS FISCAUX



LES CAHIERS FISCAUX

# Sommaire

<b>1. La taxe foncière sur les propriétés bâties</b> .....	<b>4</b>
1.1 Le champ d'application de la taxe .....	5
1.1.1 Les propriétés imposables .....	5
1.1.2 Les exonérations .....	5
1.2 La base d'imposition .....	7
1.2.1 Typologie des locaux .....	7
1.2.2 Etablissement de la valeur des logements et locaux professionnels .....	7
1.2.3 Projet de refonte des valeurs locatives de locaux d'activités .....	13
1.2.4 La gestion des bases d'imposition .....	14
1.2.5 Abattement de 30 % dans les ZUS .....	14
1.3 Obligations déclaratives .....	14
1.3.1 Nature des événements à déclarer .....	14
1.3.2 Modalités de déclaration .....	15
1.4 Dégrèvements pour vacance .....	16
1.4.1 Dégrèvement de droit commun .....	16
1.4.2 Dégrèvement spécifique des logements sociaux .....	16
1.5 Dégrèvement au titre des travaux d'adaptation des logements aux personnes âgées ou handicapées .....	17
1.6 Dégrèvement au titre des travaux d'économie d'énergie .....	17
1.7 Dégrèvement au titre des travaux de protection contre les risques technologiques .....	17
<b>2. La contribution économique territoriale</b> .....	<b>18</b>
2.1 La cotisation foncière des entreprises .....	19
2.1.1 Le champ d'application de la CFE .....	20
2.1.2 La situation des Sem partiellement assujetties .....	21
2.2 La cotisation sur la valeur ajoutée des entreprises .....	22
<b>3. Les taxes sur les logements vacants</b> .....	<b>24</b>
3.1 La taxe annuelle sur les logements vacants .....	25
3.1.1 Champ d'application .....	25
3.1.2 Modalités d'application .....	27
3.1.3 Redevable de la taxe .....	28
3.1.4 Recouvrement, contrôle et contentieux ...	28
3.2 La taxe d'habitation des logements vacants .....	28
3.2.1 Champ d'application .....	28
3.2.2 Modalités d'application .....	29
3.2.3 Redevable de la taxe .....	30
3.2.4 Recouvrement, contrôle et contentieux ...	30
<b>4. L'organic</b> .....	<b>32</b>
<b>5. La contribution sur les loyers</b> .....	<b>34</b>



1

# La taxe foncière sur les propriétés bâties

## 1

## La taxe foncière sur les propriétés bâties

### 1.1

#### Le champ d'application de la taxe

##### 1.1.1

##### Les propriétés imposables

La taxe foncière sur les propriétés bâties est établie comme son nom l'indique sur les propriétés supportant des constructions ou bâtiments. A contrario, elle n'est pas exigible lorsque le terrain est nu (par exemple suite à la démolition des constructions) ou encore, selon la jurisprudence, lorsque les constructions édifiées ne sont plus utilisables.

Exemple : logements totalement inhabitables, à condition que l'inhabitabilité ne résulte pas d'un simple murage.

On notera que certaines constructions font l'objet d'une exonération permanente : il s'agit des constructions appartenant à l'Etat et aux collectivités locales, affectées à un service public et non productives de revenus (CGI art 1382). Cette exonération n'est pas applicable aux logements sociaux appartenant à des Sem, sauf dans le cas très particulier de certains CROUS, selon une interprétation doctrinale ancienne par laquelle l'administration leur reconnaissait le caractère de propriété publique dans la mesure où la propriété du bâtiment revenait en fin de bail à l'Etat et où la gestion des recettes perçues visait seulement à atteindre l'équilibre (doc. adm. 6 C 1211, 1212 et 1213). Toutefois, cette doctrine ne semble plus en harmonie avec la jurisprudence du Conseil d'Etat. En effet, il s'est prononcé concernant une activité d'impression de revues par l'imprimerie de la marine nationale au profit d'associations de marins. Cette activité présentait un caractère accessoire et donnait lieu à une rémunération inférieure au prix de revient des revues. Le Conseil d'Etat a considéré que la seule perception de recettes, quelle que soit leur importance, était de nature à entraîner l'assujettissement à la taxe foncière (CE 2 mars 1990 n° 44668, 9<sup>e</sup> et 8<sup>e</sup> s.-s., commune de Carrières-sur-Seine).

##### 1.1.2

##### Les exonérations

###### 1.1.2.1 Exonération de deux ans

L'ensemble des constructions nouvelles et additions de constructions bénéficie d'une exonération de la part communale de taxe foncière sur les propriétés bâties d'une durée de deux ans suivant celle de leur achèvement (CGI art. 1383). Cette exonération ne s'applique pas à la part communale afférente à des locaux à usage autre que d'habitation (industriel, commercial ou administratif).

De plus, les communes et leurs groupements ont la possibilité de supprimer par délibération cette exonération de taxe foncière. La taxe s'applique alors dès le 1<sup>er</sup> janvier de l'année qui suit celle de l'achèvement des logements.

Lorsque la commune prend la décision de supprimer l'exonération de deux ans, elle peut par exception la maintenir au profit des seuls logements financés avec l'aide de l'Etat ou par un prêt conventionné (CGI art. 1383-V).

###### 1.1.2.2 Exonération de quinze ou vingt-cinq ans des constructions neuves

Les logements sociaux construits avec l'aide de l'Etat et bénéficiant du régime de la livraison à soi-même au taux réduit bénéficient d'une exonération de quinze ou vingt-cinq ans selon la date à laquelle les logements ont bénéficié de l'agrément (CGI art. 1384-A). La durée de quinze ans, applicable en régime permanent, est portée temporairement à vingt-cinq ans pour les logements ayant fait l'objet d'une décision d'agrément ou de subvention à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2004 et jusqu'au 31 décembre 2014 (CGI art. 1384-A-1-ter). Il en va de même des logements-foyers.

Cette exonération est subordonnée à un financement majoritaire de l'opération par un prêt aidé par l'Etat (PLUS, PLA, PLS, LLS LLTS et PLS-DOM dans les Dom). Le prêt doit représenter plus de 50 % du prix de revient de l'opération.

Pour les opérations financées en PLUS ou PLA-I par la Caisse des Dépôts et Consignations ainsi qu'en LLS et LLTS, sont également pris en compte dans cette quotité de financement les subventions versées par l'Etat, l'Agence nationale pour la rénovation urbaine (ANRU), les collectivités territoriales et les établissements publics de coopération intercommunale ainsi que des prêts consentis au titre de la participation des employeurs à l'effort de construction (« 1% logement ») (pour les constructions achevées à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2002<sup>1</sup> - instruction du 15 février 2007 – BOI 6 C-1-07).

Le prix de revient défini pour le calcul de la quotité de 50 % est constitué par :

- le prix du terrain mentionné dans l'acte d'acquisition, majoré des droits d'enregistrement éventuellement acquittés (il n'est pas tenu compte le cas échéant d'une valeur réelle du terrain différente, notamment en cas d'acquisition gratuite) ; seul le terrain d'assiette de la construction et la part de terrain constituant une dépendance immédiate et indispensable sont pris en compte ;
- le prix de revient de la construction (travaux, honoraires, etc.).

Il convient de retenir les montants hors TVA et d'ajouter la TVA à 5,5 % due au titre de la livraison à soi-même.

L'exonération peut être remise en cause en cas d'affectation des logements à un usage autre que la résidence principale, affectation à une activité professionnelle ou commerciale ou encore en cas de remise en cause des prêts.

### 1.1.2.3 Prolongations de l'exonération des constructions neuves

#### 1.1.2.3.1 Logements répondant à des normes de qualité environnementale

Les exonérations de quinze et vingt cinq ans prévues à l'article 1384-A-I du Code général des impôts sont portées respectivement à vingt et trente ans pour certains logements répondant à des critères de qualité environnementale (CGI art. 1384-I-bis).

Les modalités d'application du dispositif ont été précisées dans une instruction fiscale (6 C-2-07 du 14 juin 2007).

Ces critères sont les suivants :

- modalités de conception, notamment assistance technique du maître d'ouvrage par un professionnel ayant des compétences en matière d'environnement ;
- modalités de réalisation notamment gestion des déchets du chantier ;
- performance énergétique et acoustique ;
- utilisation d'énergie et de matériaux renouvelables ;
- maîtrise des fluides.

Ils sont précisés par un décret (CGI ann. II art. 310-0-H).

L'opération doit remplir au moins quatre des cinq critères précédents. Un certificat de la DDE doit être joint à la déclaration H1 ou H2.

En pratique, compte tenu de l'allongement à vingt-cinq ans de la durée d'exonération de droit commun (cf. 1.1.2.2 ci-dessus), l'allongement de quinze à vingt ans de l'exonération ne concerne que les opérations dont l'ouverture de chantier est intervenue à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2002 et dont la décision de financement est intervenue avant le 1<sup>er</sup> juillet 2004.

L'allongement de la durée d'exonération de 25 à 30 ans s'applique aux constructions qui bénéficient d'une décision d'octroi de subvention ou de prêt aidé prise entre le 1<sup>er</sup> juillet 2004 et le 31 décembre 2014 et pour lesquelles l'ouverture de chantier est intervenue à compter du 16 juillet 2006 (date de publication de la loi portant engagement national pour le logement). Par conséquent, son application effective interviendra au plus tôt à compter des impositions établies au titre de 2028 pour les constructions achevées en 2007.

#### 1.1.2.3.2 Prolongation des exonérations de longue durée par les départements

Les Conseils généraux ont la possibilité de décider de prolonger les exonérations de longue durée applicables aux logements sociaux (CGI art. 1586-A). La durée de l'exonération est fixée par la délibération. Cette faculté n'est offerte qu'aux départements et n'a d'effet que pour la part leur revenant.

La délibération prise a un caractère général (elle s'applique donc à tous les bailleurs sociaux) et non rétroactif : elle ne s'applique donc qu'aux logements dont l'exonération de quinze ans est en cours à la date de la délibération.

1. Ces règles ne s'appliquent pas au PLS et au PLS-DOM

L'exonération est subordonnée au dépôt par la Sem d'une déclaration avant le 1<sup>er</sup> janvier de la première année de prolongation de l'exonération (CGI annexe III article 328-E et suivants).

#### 1.1.2.4 Exonération de quinze ou vingt-cinq ans des acquisitions-améliorations et acquisitions sans travaux

L'article 1384-C du Code général des impôts exonère de taxe foncière les logements conventionnés pour le bénéfice de l'APL et acquis avec l'aide de l'Etat. L'exonération s'étend sur quinze ou vingt-cinq ans à compter de l'année suivant celle de l'acquisition des logements. Elle n'est pas subordonnée à un montant minimal de financement, contrairement à l'exonération des logements neufs. L'exonération de quinze ans s'applique aux logements acquis à compter du 1<sup>er</sup> janvier 1998. L'exonération de vingt cinq ans s'applique aux logements ayant fait l'objet d'une décision d'agrément ou de subvention entre le 1<sup>er</sup> juillet 2004 et le 31 décembre 2009.

L'exonération est subordonnée au dépôt d'une déclaration (n° 6666-D modèle E), qui doit indiquer le mode de financement de l'acquisition et/ou des travaux (PLA, PLUS, PLS) ainsi que les pièces justificatives (CGI annexe III art. 315-0-bis). Elle doit être déposée avant le 1<sup>er</sup> janvier de la première année d'exonération, c'est à dire jusqu'au 31 décembre de l'année d'acquisition (CGI annexe III art. 315 bis).

Si la déclaration n'est pas déposée au plus tard le 31 décembre ou est incomplète, l'exonération est perdue pour l'année suivante (elle ne durera alors au mieux que 14 ou 24 ans). Elle ne commencera en effet qu'à compter de l'année suivant celle du dépôt de la déclaration.

Ce régime déclaratif pose une difficulté dans la mesure où certains centres des impôts exigent des justificatifs qui ne sont pas encore disponibles au 31 décembre de l'année d'acquisition (contrat de prêt signé, convention APL, ...).

Notons par ailleurs que les communes, départements et régions ont la possibilité par délibération d'exonérer partiellement ou totalement pour la part leur revenant les baux à réhabilitation réalisés par les Sem (CGI art. 1384-B, 1586-B et 1599-ter-E).

#### 1.1.2.5 Exonération de quinze ans des logements PSLA

Les logements financés par le Prêt Social Location-Accession sont exonérés pendant une durée de quinze ans à compter de l'année suivant celle de l'achèvement (CGI art. 1384-A). L'exonération s'applique à la Sem dans la phase de location puis à l'acquéreur après la levée de l'option pour la durée restant à courir. Les conditions d'application de l'exonération ont été commentées dans une instruction fiscale 6 C-5-05 du 10 octobre 2005.

## 1.2 La base d'imposition

### 1.2.1 Typologie des locaux

Les locaux passibles de la taxe foncière sont répartis en trois catégories, chacune répondant à des règles d'assiette différentes :

- les locaux à usage d'habitation ou professionnel, catégorie qui comprend : les maisons individuelles d'habitation, les logements collectifs, les locaux affectés à l'exercice d'une activité autre qu'agricole, commerciale ou artisanale (professions libérales, charges et offices, ...), les maisons exceptionnelles (châteaux, ...);
- les locaux à usage autre que de logement ou professionnels : locaux commerciaux, administratifs, ateliers d'artisans, ...;
- les locaux industriels.

Seule la première catégorie de locaux sera étudiée ici.

### 1.2.2 Etablissement de la valeur des logements et locaux professionnels

La valeur locative cadastrale est la notion fondamentale de la fiscalité directe locale : elle sert de base au calcul de l'ensemble des taxes locales (taxe foncière sur les propriétés non bâties, taxe foncière sur les propriétés bâties, taxe d'habitation, taxe professionnelle).

La valeur locative correspond au loyer annuel théorique que pourrait produire un immeuble, bâti ou non bâti, s'il était loué dans des conditions normales. Pour les propriétés bâties elle est fixée de manière forfaitaire à partir des conditions du marché locatif de 1970.

Les étapes de la démarche visant à établir l'assiette de la taxe foncière sont les suivantes :

- classement du logement dans une catégorie (voir 1.2.2.1) ;
- calcul de la surface pondérée nette (voir 1.2.2.3) ;
- application du tarif du local de référence (voir 1.2.2.4) ;
- actualisation de la valeur locative obtenue, application de l'abattement de 50 % (voir 1.2.2.4).

### 1.2.2.1 Classification des locaux

Une classification a été établie dans chaque commune lors de la révision générale de 1970.

Elle s'inspire :

- d'une classification spécifique pour la partie principale du local qui comporte huit catégories (Annexe 1) ;
- d'une classification particulière pour les dépendances bâties isolées et les éléments bâtis formant dépendance qui doivent faire l'objet d'une évaluation distincte (notamment les garages et parkings individuels dans les immeubles collectifs - Annexe 2) ; cette classification comprend quatre catégories.

Le classement du local s'opère en fonction de la classification communale et détermine le calcul de la surface pondérée comparative (Annexe 3) de la partie principale du local ainsi que le tarif d'évaluation. Notons qu'une classification type avait été définie au plan national pour les logements HLM et assimilés (Annexe 4). Elle concerne des financements anciens et s'applique également aux logements détenus par les Sem.

### 1.2.2.2 Décomposition de l'unité d'évaluation

La valeur locative cadastrale est déterminée pour chaque unité d'évaluation. Cette unité d'évaluation est donc l'élément de base de l'évaluation foncière.

Il s'agit soit d'une propriété (maison individuelle, bâtiment industriel) soit d'une fraction de propriété (appartement, bureau, logements collectifs).

#### 1.2.2.2.1 Maisons individuelles

L'unité d'évaluation constituée par une maison individuelle comprend la maison proprement dite, les dépendances bâties et constructions accessoires et certaines dépendances non bâties passibles de la taxe foncière sur les propriétés bâties.

■ **La maison (partie principale du local) est constituée par l'ensemble des éléments situés à l'intérieur des gros murs du corps de bâtiment principal ou qui s'y trouvent reliés par une communication intérieure :**

- pièces : salle à manger, salon, salle commune, chambre, bibliothèque, cuisine, etc.
- annexes : salles d'eau (salle de bain, etc.) et autres annexes (vestibule, hall, couloirs, etc.) ;
- éléments secondaires (communiquant par l'intérieur avec la partie principale du local) : caves, greniers, buanderies, celliers, terrasses et toitures-terrasses accessibles.

■ **Les dépendances bâties et constructions accessoires comprennent les pièces, annexes et éléments secondaires qui ne communiquent pas de l'intérieur avec la partie principale du local et les éléments de pur agrément (piscine, tennis, serres, etc.).**

■ **Enfin, les dépendances non bâties passibles de la TFPB sont les sols des bâtiments, cours, aires de stationnement collectives à ciel ouvert, passages, jardins et autres emplacements de faible étendue servant d'accès aux bâtiments et faisant partie intégrante de ces derniers.**

#### 1.2.2.2.2 Appartements et locaux professionnels

Les appartements et locaux professionnels se décomposent ainsi :

■ **La partie principale du local :**

- éléments d'un seul tenant situés à l'intérieur des gros murs du bâtiment principal et formant une unité d'habitation ou à usage professionnel distinct : pièces : salle à manger, salon, salle commune, chambre, cuisine, etc.
- annexes : salles d'eau (salle de bain, etc.) et autres annexes (vestibule, hall, couloirs etc.) ;
- éléments secondaires : ils sont rares dans les appartements, logements ou bureaux professionnels. A noter toutefois que les caves sont considérées comme le prolongement habituel de la partie principale du local. Les éléments bâtis formant dépendance : terrasses, toitures-terrasses accessibles, garages et parkings à usage privé, loggias édifiées au-delà des gros murs, dépendances bâties isolées et constructions accessoires ;

■ **Les dépendances non bâties passibles de la TFPB :** sols des bâtiments, cours, aires de stationnement collectives à ciel ouvert, passages, jardins et autres emplacements de faible étendue servant d'accès aux bâtiments et faisant partie intégrante de ces derniers.

### 1.2.2.3 Calcul de la surface pondérée totale

La surface pondérée totale est déterminée en appliquant à la surface réelle, mesurée au sol entre murs ou séparations et arrondie au mètre carré inférieur, des correctifs de pondération et des correctifs prenant en compte l'état d'entretien et de situation du bien et ses équipements. Le tableau ci-dessous illustre la démarche conduisant, à partir de la surface réelle d'un bien, à l'établissement de sa surface pondérée totale.

Les pondérations et correctifs sont exposés dans les tableaux qui suivent.

Éléments de calcul		Partie principale du local	Dépendance bâtie ou élément bâti formant dépendance
1		2	3
1	Surface réelle des pièces et de leurs annexes	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>
2	Surface comparative de la partie principale du local <sup>1</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>
3	Surface pondérée brute des éléments secondaires [autres que les pièces et leurs annexes] <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>
4	Total col. 2 = ligne 2 + ligne 3 col. 3 = ligne 1 + ligne 3	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>
5	Correctif d'ensemble : A Coefficient d'entretien B Coeff. de situation générale ± C Coeff. de situation particulière ± D Correctif d'ascenseur le cas échéant ±		
Total			
6	Surface pondérée nette (ligne 4 × total ligne 5)	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>
7	Équivalences superficielles (6)	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>
8	Surface pondérée partielle (ligne 6 + ligne 7)	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>
9	Surface pondérée totale du local (ligne 8 : col. 2 + col. 3)		m <sup>2</sup>

1. Application à la surface réelle (ligne 1) du correctif d'importance suivant le barème ci-dessous.

2. Surface des buanderies, caves, greniers, celliers, bûchers, terrasses et toitures. Terrasses affectées d'un coefficient de pondération variable de 0,2 à 0,6 pour tenir compte de leur valeur d'usage.

La surface pondérée est obtenue tout d'abord :

- en affectant la surface réelle totale des pièces et de leurs annexes situés dans la partie principale du local d'un correctif d'importance, lequel dépend de la catégorie dans laquelle le bien a été classé (voir les tableaux ci-dessous) ;
- en affectant les surfaces des éléments secondaires (autres que ceux faisant l'objet d'une classification particulière et d'une évaluation distincte) de coefficients spécifiques.

Coefficient d'importance				
Catégories foncières	Maisons individuelles			
	1 <sup>re</sup> tranche (les 20 premiers m <sup>2</sup> )	2 <sup>e</sup> tranche		3 <sup>e</sup> tranche (les m <sup>2</sup> suivants)
	Coefficient	De 20 m <sup>2</sup> à	Coefficient	Coefficient
1	3,00	400	0,90	0,75
2	2,50	320	0,90	0,75
3	2,10	240	0,90	0,75
4	1,70	160	0,90	0,75
5	1,45	110	0,90	0,75
6	1,30	80	0,90	0,75
7	1,20	60	0,90	0,75
8	1,10	40	0,90	0,75

Coefficient d'importance				
Catégories foncières	Locaux des immeubles collectifs			
	1 <sup>re</sup> tranche (les 20 premiers m <sup>2</sup> )	2 <sup>e</sup> tranche		3 <sup>e</sup> tranche (les m <sup>2</sup> suivants)
	Coefficient	De 20 m <sup>2</sup> à	Coefficient	Coefficient
1	2,60	350	0,90	0,75
2	2,20	260	0,90	0,75
3	1,90	200	0,90	0,75
4	1,60	140	0,90	0,75
5	1,35	90	0,90	0,75
6	1,25	70	0,90	0,75
7	1,15	50	0,90	0,75
8	1,05	30	0,90	0,75

Puis, la surface ainsi obtenue, appelée surface pondérée brute, se voit appliquer un correctif d'ensemble, destiné à tenir compte de l'état d'entretien et de la situation du bien. Ce correctif d'ensemble est égal à la somme :

- du coefficient d'entretien ;
- du coefficient de situation ;
- du correctif d'ascenseur dans les logements collectifs (voir les tableaux ci-après).

Coefficient d'entretien	
État d'entretien	Coefficient
<b>Bon</b> - Construction n'ayant besoin d'aucune réparation	1,20
<b>Assez bon</b> - Construction n'ayant besoin que de petites réparations	1,10
<b>Passable</b> - Construction présentant, malgré un entretien régulier, des défauts permanents dus à la vétusté, sans que ceux-ci compromettent les conditions élémentaires d'habitabilité	1
<b>Médiocre</b> - Construction ayant besoin de réparations d'une certaine importance, encore que localisées	0,90
<b>Mauvais</b> - Construction ayant besoin de grosses réparations dans toutes ses parties	0,80

Coefficients de situation générale et particulière		
Appréciation de la situation (générale ou particulière)	Coefficient de situation générale	Coefficient de situation particulière
Situation excellente, offrant des avantages notoires sans inconvénients marquants <sup>(a)</sup>	+ 0,10	+ 0,10
Situation bonne, offrant des avantages notoires, en partie compensés par certains inconvénients	+ 0,05	+ 0,05
Situation ordinaire, n'offrant ni avantages ni inconvénients ou dont les uns et les autres se compensent	0	0
Situation médiocre, présentant des inconvénients notoires en partie compensés par certains avantages	- 0,05	- 0,05
Situation mauvaise, présentant des inconvénients notoires sans avantages particuliers <sup>(a)</sup>	- 0,10	- 0,10

**(a) Remarque** - Certains avantages ou inconvénients à prendre en considération pour apprécier la situation d'un local étant sans influence sur la valeur locative des dépendances bâties, il convient de ne pas faire application des coefficients extrêmes (+ 0,10 et - 0,10) en ce qui concerne celles de ces dépendances qui donnent lieu à une évaluation distincte, à l'exception toutefois des pièces indépendantes et chambres de service, qui relèvent de la classification générale.

Correctif d'ascenseur		
Niveau du local <sup>(a)</sup>	Coefficient	
	Immeuble avec ascenseur	Immeuble sans ascenseur
<b>6<sup>e</sup> et au-dessus</b>	+ 0,05	- 0,15
<b>5<sup>e</sup></b>	+ 0,05	- 0,10
<b>4<sup>e</sup></b>	+ 0,05	- 0,05
<b>3<sup>e</sup></b>	+ 0,05	0
<b>2<sup>e</sup></b>	+ 0,05	0
<b>1<sup>er</sup></b>	0	0
<b>Rez-de-chaussée</b>	0	0

(a) Pour l'application de ce coefficient, l'entresol est compté pour un étage.

Enfin, les équivalences superficielles se rajoutent à la surface pondérée nette. Elles sont la traduction en m<sup>2</sup> de surface de la valeur des éléments de confort du local. On obtient ainsi la surface pondérée nette du local :

Équivalences superficielles			
Nature de l'équipement du local	Partie Principale	Dépendances bâties ou éléments bâtis formant dépendances	
		ne faisant pas l'objet d'une évaluation distincte <sup>(a)</sup>	faisant l'objet d'une évaluation distincte <sup>(b)</sup>
	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>
<b>Eau courante</b>	4	-	2
<b>Gaz</b> (par installation, en cas d'installation fixe : gaz de ville, propane, etc.)	2	-	-
<b>Électricité</b> (par installation, quelle que soit l'utilisation du courant)	2	-	2
<b>Installation sanitaire :</b>			
- par baignoire	5	5	5
- par receveur de douches ou bac à laver	4	4	4
- par lavabo et autre appareil sanitaire (évier exclus)	3	3	3
- par WC particulier	3	3	3
<b>Égout</b> (raccordement au réseau), par local	3	-	-
<b>Vide-ordures</b> (que celui-ci soit particulier au local ou commun à l'étage)	3	-	-
<b>Climatisation</b> par pièce et annexe d'hygiène <sup>(c)</sup>	2	2	2
<b>Chauffage central</b> (que l'installation soit particulière au local ou commune aux différents locaux de l'immeuble)	2	2	2

(a) On rappelle que ces dépendances doivent être évaluées avec la partie principale - maison ou appartement - à laquelle elles se rattachent.  
 (b) Il s'agit :  
 • des dépendances bâties isolées ;  
 • des dépendances bâties d'une nature particulière (éléments de pur agrément, par exemple) ; et, en outre, dans les immeubles collectifs uniquement :  
 - des pièces indépendantes et chambres de service extérieures à l'appartement ;  
 - enfin, des garages, boxes et emplacements à usage privatif aménagés pour le stationnement des véhicules automobiles.  
 (c) Cet équipement n'est retenu que dans le cas des départements d'outre-mer (décret n° 75-1105 du 28 novembre 1975)..

#### 1.2.2.4 Actualisation de la valeur locative et abattement

Dans la mesure où le tarif est celui de l'année 1970, la valeur locative obtenue est actualisée pour correspondre à la valeur de l'année d'imposition.

La valeur locative obtenue fait l'objet d'un abattement de 50 % pour tenir compte forfaitairement des charges incombant au propriétaire (la valeur locative est représentative du revenu net du bien).

Le taux des différentes parts de la taxe foncière (communale, intercommunale, départementale et régionale), ainsi que celui de la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, est enfin appliqué à la base ainsi définie pour calculer l'impôt dû.

### 1.2.3 Projet de refonte des valeurs locatives de locaux d'activités

La loi de finances rectificative pour 2010 organise la révision des valeurs locatives cadastrales des locaux professionnels retenues pour l'assiette de la taxe foncière sur les propriétés bâties.

Cette révision a pour date de référence le 1<sup>er</sup> janvier 2012. Ses résultats seront pris en compte pour l'établissement des bases de l'année 2014, après examen du bilan de simulations préparatoires conduites en 2011 dans des départements d'expérimentation.

#### 1.2.3.1 Locaux concernés par la révision

La refonte regroupe désormais l'ensemble des locaux professionnels dans la même catégorie. Il n'y aura donc plus de distinction entre les locaux professionnels ordinaires (visés par la catégorie des locaux à usage d'habitation ou professionnel, c'est à dire locaux des professions libérales, charges et office) et les locaux à usage autre que de logements ou professionnels (locaux commerciaux, administratifs, ateliers d'artisans, ...).

#### 1.2.3.2 Modalités de la révision

La révision obéit à des modalités communes pour l'ensemble des locaux professionnels, différentes de celles actuellement définies aux articles 1498 (locaux commerciaux) et 1496 du CGI (locaux d'habitation ou à usage professionnel).

La valeur locative de chaque propriété tient compte de la nature, de la destination, de l'utilisation, des caractéristiques physiques, de la situation et de la consistance de la propriété ou fraction de propriété considérée.

Le nouveau système d'évaluation abandonne la méthode d'évaluation dite par comparaison avec des locaux-types au profit d'une méthode tarifaire. Cette méthode consiste à appliquer à la surface pondérée du local un tarif représentatif du marché locatif. Les tarifs seront déterminés par mètre carré à partir des loyers constatés dans chaque secteur d'évaluation par catégorie de propriétés à la date de référence du 1<sup>er</sup> janvier 2012.

#### 1.2.3.3 Etapes de la révision

La révision est opérée en plusieurs étapes :

1. une phase d'expérimentation en 2011, menée dans un nombre restreint de départements ;
2. une phase de généralisation en 2012 et 2013 ;
3. une phase d'intégration des bases dans les rôles ;
4. enfin, afin d'éviter que l'assiette des impôts locaux s'écarte à nouveau de la réalité économique et foncière, il est institué un système permanent de mise à jour des nouvelles évaluations.

Lors de la phase de généralisation, les propriétaires des biens faisant l'objet de la révision seront tenus de souscrire une déclaration précisant les informations relatives à chacune de leurs propriétés (nature, la destination, l'utilisation, les caractéristiques physiques et la consistance des propriétés, ainsi que le montant annuel du loyer). Cette déclaration permettra de déterminer les tarifs et les secteurs d'évaluation.

Enfin, il a été instauré au bénéfice de l'administration fiscale, un droit de communication auprès des professionnels du secteur de l'immobilier (LPF art. L96-I) L'administration pourra exercer ce droit de communication à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2012 en adressant aux Sem des demandes d'informations et de documents relatifs à la nature, au montant des loyers ainsi qu'aux caractéristiques des biens immobiliers loués ou mis à disposition.

## 1.2.4 La gestion des bases d'imposition

Le poids important de la taxe foncière dans les comptes des Sem doit susciter de leur part une attention particulière.

Celle-ci doit tout d'abord se porter sur les déclarations initiales, qui doivent être établies en tenant compte des conséquences fiscales futures des indications fournies.

Sur le stock de logements, l'étude de la pertinence des bases d'imposition retenues par l'administration suppose en pratique de refaire un calcul complet en repartant de la surface des locaux.

Cependant, il apparaît que certains paramètres dont l'effet est important sur les bases doivent être examinés en priorité : il s'agit notamment des coefficients d'entretien, qui sont souvent restés à leur niveau originel, ce qui peut ne plus correspondre à la réalité, et des coefficients de situation des biens, lorsque les évolutions ont aggravé l'environnement des logements.

## 1.2.5 Abattement de 30 % dans les ZUS

La base d'imposition définie ci-dessus peut faire l'objet d'un abattement de 30 %, pour les logements locatifs destinés à l'habitation principale et situés dans les zones urbaines sensibles (CGI art. 1388-bis). L'abattement s'applique aux logements appartenant aux Sem et ayant bénéficié de l'exonération de quinze ou vingt-cinq ans des constructions neuves, ou ayant été acquis avant le 1<sup>er</sup> janvier 1998 en vue de leur conventionnement (acquisition amélioration ou sans travaux).

L'abattement supplémentaire de 30 % s'applique dans plusieurs hypothèses :

1. Lorsque les Sem ont conclu avec l'Etat une convention relative à l'entretien et à la gestion de leur parc immobilier locatif. L'abattement est applicable aux impositions établies jusqu'en 2010 dès lors que cette convention a été conclue ou renouvelée en 2009 (loi 2010-1657 du 29 décembre 2010 art. 210, V-2) ;
2. Lorsque les Sem ont conclu avec l'Etat une convention globale de patrimoine (taxe foncière établie au titre des années 2006 à 2010) ou une convention d'utilité sociale définie à l'article L 445-1 du Code de la construction et de l'habitation (taxe foncière établie au titre des années 2011 à 2013). La convention d'utilité sociale doit avoir

été signée avant le 1<sup>er</sup> juillet 2011 (loi 2010-1657 du 29 décembre 2010 art. 210, V-1).

L'abattement s'applique à compter du 1<sup>er</sup> janvier suivant l'année de signature de la convention. Il est conditionné à l'envoi avant ce 1<sup>er</sup> janvier d'une déclaration identifiant les logements, d'une copie de la convention et des justificatifs du financement initial des logements.

## 1.3 Obligations déclaratives

Les événements susceptibles d'affecter la valeur locative des biens passibles de la taxe foncière sont les suivants (CGI art. 1517) :

- constructions nouvelles,
- changements de consistance,
- changements d'affectation,
- changements de caractéristiques physiques,
- changements d'environnement.

Seuls les trois premiers donnent lieu à une déclaration établie par le propriétaire à destination du centre des impôts.

### 1.3.1 Nature des événements à déclarer

#### 1.3.1.1 Evénements donnant lieu à déclaration

- Les constructions nouvelles : il s'agit des constructions édifiées pour la première fois sur une parcelle de terrain non bâti ou d'une construction en remplacement d'une autre préalablement démolie
- Les changements de consistance s'entendent des transformations apportées à la composition d'un local préexistant et qui ont pour effet d'en modifier le volume ou la surface : addition de construction (agrandissement ou surélévation), démolition totale ou partielle, restructuration de locaux (division ou réunion de logements)
- Les changements d'affectation : il s'agit d'un changement d'affectation entraînant le passage de l'une à l'autre des catégories de biens : habitation, professionnel, commercial, industriel

### 1.3.1.2 Événements ne donnant pas lieu à déclaration

Les événements suivants, qui peuvent survenir et avoir une influence sur la valeur locative de l'immeuble, n'ont pas à être déclarés par le propriétaire :

- changements d'environnement (ex. suppression d'une nuisance, amélioration de la desserte, etc.) ;
- changements des caractéristiques physiques ou de la situation du local entraînant une hausse de la valeur locative cadastrale (ex. ajout d'éléments de confort, ravalement de façade, remplacement des huisseries, etc.).

Ces changements sont en principe constatés d'office par l'administration et incorporés dans les rôles si la variation de la valeur locative cadastrale qu'elles engendrent est supérieure à 10 %.

Lorsque les changements des caractéristiques physiques ou de la situation du local entraînent une baisse de la valeur locative cadastrale (ex. dégradation de la structure du bâtiment, suppression du vide-ordures, condamnation des caves, etc.), le contribuable doit demander le dégrèvement correspondant.

### 1.3.2 Modalités de déclaration

Les déclarations relatives à la taxe foncière sur les propriétés bâties doivent être souscrites dans les 90 jours de la réalisation définitive du changement qui la motive.

Il s'agit d'un délai franc décompté à partir de la date d'achèvement de la construction (ou de sa première occupation si elle est antérieure). Pour les constructions nouvelles il convient, en pratique, de se référer à la déclaration d'achèvement des travaux (DAT). Pour les acquéreurs d'appartements ou de maisons individuelles neufs, le délai est décompté du jour de l'acquisition.

Perte ou réduction de l'exonération temporaire :

En cas de souscription hors délai de la déclaration l'exonération s'applique pour la période restant à courir après le 31 décembre de l'année suivante.

Exemple : une construction nouvelle est déclarée le 20 février 2000 alors que le délai a expiré le 15 novembre 1999. Elle perd complètement le bénéfice de l'exonération de deux ans.

Événements donnant lieu à déclaration	Modèle d'imprimé à souscrire
<b>Constructions nouvelles</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• maisons individuelles</li> <li>• locaux d'habitation ou mixte à usage professionnel dans immeuble collectif</li> <li>• locaux commerciaux ou à usage professionnel et biens ordinaires divers</li> <li>• établissements industriels</li> </ul>	H1 H2/R P U/US
<b>Changements de consistance</b> (additions de constructions, démolitions, restructurations de locaux)	IL *
<b>Changements d'affectation</b> (changements affectant l'éligibilité de l'impôt, la nature de l'impôt ou le classement de l'immeuble)	IL *

\* Dans certains cas la déclaration IL est remplacée ou complétée par la déclaration prévue pour les constructions nouvelles

## 1.4 Dégrèvements pour vacance

Le code général des impôts prévoit deux possibilités de dégrèvement de la taxe foncière sur les logements vacants : l'une a un caractère général et concerne l'ensemble des logements et bailleurs, l'autre est spécifique aux logements et bailleurs sociaux.

### 1.4.1 Dégrèvement de droit commun

Le dégrèvement pour vacance prévu à l'article 1389-I du CGI n'est pas spécifique aux bailleurs sociaux mais il revêt, pour ces derniers, une importance toute particulière en raison du manque chronique de candidatures dans certains quartiers ou de l'obsolescence de certains logements.

En principe, le dégrèvement est subordonné à la triple condition que :

- la vacance soit indépendante de la volonté du propriétaire,
- la vacance ait une durée de trois mois au moins,
- la vacance affecte la totalité de l'immeuble ou une partie susceptible de location séparée.

En pratique, les deux derniers critères étant purement objectifs, la principale difficulté réside dans la capacité de la Sem à démontrer le caractère involontaire de la vacance.

Après s'être montrée longtemps très stricte, la jurisprudence administrative plus récente semble reconnaître que les difficultés que rencontrent les bailleurs sociaux pour louer certains logements ne leur sont pas imputables, notamment lorsque le bailleur démontre la réalité des efforts entrepris pour rendre les logements attractifs (entretien, services, démarche commerciale, etc. - CAA Lyon 21 juin 2000, n° 96-68, 2 ch., OPHLM du Chambon-Feugerolles. TA Besançon 16 février 1995, no 91-412, SARL Compagnie Immobilière, TA Paris 24 février 2000, n° 97-10350, 1<sup>e</sup> sect., 3<sup>e</sup> ch., SA d'HLM Efidis, TA de Lyon, 2 novembre 1995, n° 91-2167, Office public Communautaire de Lyon).

De même, il a été reconnu que la vacance liée à l'insécurité et à la violence dans un quartier n'est pas imputable au bailleur (TA Nantes, 17 juillet 2002, n° 99-3484, 1<sup>ère</sup> Ch., Opac Angers Habitat).

La demande de dégrèvement pour vacance a la nature d'une réclamation contentieuse. Elle est soumise, à ce titre, aux règles générales du contentieux de la taxe foncière et doit notamment être adressée au centre des impôts jusqu'au 31 décembre de l'année suivant celle du paiement de la taxe.

Un dégrèvement de la taxe d'enlèvement des ordures ménagères peut également être sollicité dans les mêmes conditions (CGI art. 1524).

### 1.4.2 Dégrèvement spécifique des logements sociaux

Un dégrèvement spécifique peut être accordé au titre des logements sociaux vacants qui sont destinés à être démolis ou à faire l'objet de travaux de réhabilitation importants (CGI art. 1389-III). Ce dégrèvement s'applique aux impositions établies à compter de 2001.

Il concerne tous les logements locatifs attribués sous conditions de ressources appartenant aux organismes d'HLM et aux Sem. Les logements doivent :

- soit destinés à être démolis : dans ce cas, la Sem doit présenter l'autorisation de démolir délivrée par le Préfet, prévue par le Code de la construction et de l'habitation pour les logements sociaux (CCH art. L 443-15) ;
- soit être destinés à faire l'objet de travaux de réhabilitation importants : parmi les travaux finançables par la Palulos, seuls ceux visés au 1<sup>o</sup> de l'article R 323-3 du CCH (voir annexe 3 ci-après) permettent de bénéficier de l'exonération ; dans ce cas, la Sem doit présenter la décision de subvention des travaux accordée par le Préfet en application de l'article R 323-5 du CCH.

Une instruction fiscale du 18 juin 2001 (publiée au BOI du 27 mars 2001, 6 C-5-01), précise les conditions d'application du dégrèvement.

## 1.5 Dégrèvement au titre des travaux d'adaptation des logements aux personnes âgées ou handicapées

L'article 1391-D du Code Général des Impôts accorde aux Sem un dégrèvement au titre des travaux d'adaptation des logements aux personnes âgées ou handicapées. Le dégrèvement est égal au montant des travaux effectués. Les dépenses éligibles, pouvant porter tant sur les parties privatives que communes, sont précisées par l'instruction fiscale 6 C-4-02 du 15 octobre 2002. Le dégrèvement est dû dès lors que la dépense est, par nature, éligible, sans qu'il soit besoin d'établir le handicap de la ou des personnes occupant le logement ou l'immeuble.

Le dégrèvement peut s'imputer sur la taxe due au titre de l'immeuble ou d'autre immeuble relevant du même centre des impôts (cf. instruction fiscale 6 C-4-02 du 15 octobre 2002).

## 1.6 Dégrèvement au titre des travaux d'économie d'énergie

L'article 1391-E du Code Général des Impôts prévoit d'accorder aux sociétés d'économie mixte ayant pour objet statutaire la réalisation ou la gestion de logements, un dégrèvement égal au quart des dépenses payées, à raison des travaux d'économie d'énergie visés à l'article L.111-10 du Code de la Construction et de l'Habitation au cours de l'année précédent celle au titre de laquelle l'imposition est due.

Ce dispositif a été commenté par une instruction fiscale 6 C-2-08 du 9 avril 2008.

Le dégrèvement, égal au quart des travaux payés par la Sem, n'est pas impacté du montant des subventions obtenues le cas échéant au titre de ces travaux. C'est donc bien le montant des travaux facturés par l'entreprise et payés à elle qui sert d'assiette au calcul du dégrèvement, même si la dépense est par ailleurs subventionnée.

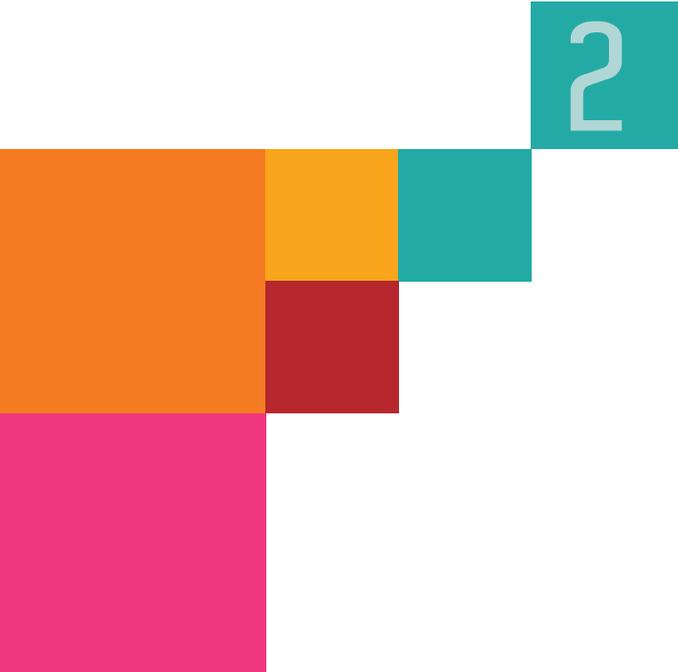
Comme pour les travaux d'adaptation des logements aux personnes âgées ou handicapées, le dégrèvement peut s'imputer sur la taxe due au titre d'autres immeubles relevant du même centre des impôts.

Par ailleurs, l'administration se base sur les dates d'entrée en vigueur des textes d'application réglementaires (arrêté du 3 mai 2007) définissant les types de travaux et les normes à respecter, pour considérer que le dégrèvement ne pourra être demandé qu'au titre de travaux réalisés à compter du 31 octobre 2007, sur les taxes dues au titre de 2008.

## 1.7 Dégrèvement au titre des travaux de protection contre les risques technologiques

Les dépenses engagées par les Sem sur les logements, correspondant à des travaux prescrits par un plan de prévention des risques technologiques, sont imputables sur la taxe foncière due par la Sem (CGI art. 1391-D).

L'administration fiscale a commenté les conditions d'obtention du dégrèvement dans une instruction du 18 octobre 2005 (6 C-8-05).



2

# La contribution économique territoriale

## 2

## La contribution économique territoriale

La contribution économique territoriale (CET) a été instituée, à compter des impositions établies au titre de 2010 (loi de finances pour 2010), en remplacement de la taxe professionnelle. Elle est composée d'une cotisation foncière des entreprises et d'une cotisation sur la valeur ajoutée des entreprises.

La cotisation foncière des entreprises (CFE) reprend l'essentiel des caractéristiques de l'ancienne taxe professionnelle (champ d'application, règles d'établissement de l'imposition, procédures de contrôle et de contentieux). Toutefois, à la différence de la taxe professionnelle, elle est assise sur les seuls éléments fonciers, les équipements mobiliers n'étant plus taxés.

La cotisation sur la valeur ajoutée des entreprises (CVAE) est assise, comme son nom l'indique, sur la valeur ajoutée des entreprises. Inspirée de l'ancienne cotisation minimale de taxe professionnelle, elle s'ajoute à la CFE lorsqu'elle est due.

## 2.1

### La cotisation foncière des entreprises

Les sociétés d'économie mixte ne bénéficient en tant que telles d'aucun régime spécifique en matière de CFE. Elles sont donc redevables de cette taxe pour les activités entrant dans son champ.

Cependant, la particularité du champ d'application de la CFE est qu'il ne comprend pas les activités de gestion d'un patrimoine propre par son propriétaire. Toutefois, la notion de gestion d'un patrimoine privé a évolué par rapport à celle qui était retenue en matière de taxe professionnelle.

En matière de taxe professionnelle, les activités de location portant sur des immeubles nus étaient, en principe, considérées comme relevant de la gestion d'un patrimoine privé et placées, à ce titre, hors du champ d'application de l'impôt.

Au regard de la CFE, l'ensemble des activités de location d'immeubles, à l'exception de celles afférentes à des im-

meubles nus à usage d'habitation, entre dans le champ d'application de la CFE. Par conséquent, seules demeurent hors du champ de la CFE les activités de location portant sur des immeubles nus à usage d'habitation.

Toutefois, les activités de location d'immeubles nus à usage autre que l'habitation n'entrent effectivement dans le champ de la CFE que lorsqu'un montant minimum annuel de 100 000 € de recettes brutes est tiré de cette activité.

Les Sem immobilières peuvent donc se trouver dans des situations diverses au regard de la CFE selon la nature des activités qu'elles exercent :

- celles qui ont uniquement une activité de location de logements nus à usage d'habitation leur appartenant sont totalement hors du champ de la CFE ;
- celles qui ont uniquement des activités dans le champ de la taxe (telles que la location d'immeuble autres que les immeubles nus à usage d'habitation – sous réserve du seuil de 100 000 euros de recettes –, l'aménagement, le lotissement, l'accession à la propriété, la gestion de logements pour le compte de tiers, les activités exploitées dans le cadre d'une délégation de service public,...) sont totalement assujetties à la taxe ;
- enfin, celles qui exercent simultanément des activités assujetties et non assujetties sont partiellement imposables.

Nous préciserons le champ d'application de la taxe avant d'examiner la situation des Sem qui sont partiellement imposées. L'exposé se limite aux principes d'assujettissement, les bases d'imposition relevant des règles de droit commun ne seront pas développées ici.

## 2.1.1 Le champ d'application de la CFE

### 2.1.1.1 Les activités locatives

#### 2.1.1.1.1 Location meublées

La location ou sous-location de locaux meublés constitue par nature une activité professionnelle passible de la CFE (projet d'instruction 18 juin 2010 n°23).

La gestion d'immeubles pour le compte de leur propriétaire (administration de biens, gestion de logements pour le compte d'une collectivité locale,...) et la gestion de copropriétés sont également assujetties à la taxe professionnelle. Cette précision relative à la taxe professionnelle apportée par l'administration (Doc. Adm. 6 E-121 n° 32) est transposable à la CFE puisqu'elle n'est pas exclue par le projet d'instruction relatif à la CFE. En effet il est précisé que « sauf exceptions expressément visées dans le cadre de la présente instruction, les règles qui étaient applicables à la TP le sont à la CFE » (projet d'instruction 18 juin 2010 n°2).

#### 2.1.1.1.2 Location d'immeubles nus à usage d'habitation

Le champ d'application de la CFE ne comprend que les activités à caractère professionnel. Une activité même effectuée à titre habituel ne peut revêtir un caractère professionnel que si elle est exercée dans un but lucratif et n'est pas limitée à la gestion d'un patrimoine privé. Cette disposition vise à exclure du champ d'application de la CFE l'activité de location d'immeubles nus à usage d'habitation (CGI art. 1447-I al. 2).

Les Sem exerçant une activité de location de logements non meublés sont donc dispensés d'acquitter la CFE sur cette activité.

Le fait que la propriété soit celle d'une société immobilière ne remet pas en cause l'absence d'imposition même si la société peut par ailleurs exercer d'autres activités relevant de la CFE. Cette précision relative à la taxe professionnelle apportée par l'administration (Doc. Adm. 6 E-121 n° 24) semble transposable à la CFE puisqu'elle n'est pas exclue par le projet d'instruction relatif à la CFE.

#### 2.1.1.1.3 Autres locations d'immeubles nus

L'ensemble des activités de location d'immeubles, à l'exception de celles afférentes à des immeubles nus à usage d'habitation, entre dans le champ d'application de la CFE, sous réserve que l'activité ait procuré à la SEM un montant minimum de 100 000 € de recettes brutes pour la période

de référence. En dessous de ce seuil, l'activité demeure placée hors du champ de la CFE.

Le montant de 100 000 € s'entend du montant hors taxes des recettes se rapportant à l'activité de location d'immeubles nus. Aucune charge n'est admise en déduction des loyers reçus par le bailleur pour apprécier le seuil de 100 000 € (projet d'instruction 18 juin 2010 n° 29 et 30).

Les recettes à retenir correspondent au montant des loyers, des dépenses incombant normalement à l'assujetti, mais mises par convention à la charge des locataires, des subventions et indemnités destinées à financer des charges déductibles de l'impôt sur le revenu, des recettes provenant de la location du droit d'affichage ou du droit de chasse, de la concession du droit d'exploitation des carrières, de redevances tréfoncières ou autres redevances analogues ayant leur origine dans le droit de propriété ou d'usufruit.

Le seuil s'apprécie globalement au niveau de la Sem, indépendamment du nombre d'immeubles loués dont elle dispose.

Les recettes à prendre en compte sont celles réalisées au cours de la période de référence. Elle est constituée par l'avant-dernière année civile (N-2) précédant celle de l'imposition ou le dernier exercice de douze mois clos au cours de cette même année lorsque cet exercice ne coïncide pas avec l'année civile (article 1467 A). Ainsi, trois situations peuvent se présenter :

- soit l'exercice social de 12 mois clos en N-2 coïncide avec l'année civile : on apprécie les biens au 31/12/N-2 ;
- soit l'exercice social de 12 mois clos en N-2 ne coïncide pas avec l'année civile : on apprécie les biens à la date de clôture de l'exercice ;
- soit il n'y a pas d'exercice social de 12 mois clos en N-2 : on retient la date du 31/12/N-2.

### 2.1.1.2 Les activités d'aménagement et de promotion

L'administration a précisé, en matière de taxe professionnelle, que les opérations d'aménagement et de promotion (construction vente) ne bénéficient pas d'une exonération spécifique lorsqu'elles sont exercées par les Sem (Doc. Adm. 6 E-121 n° 25).

Ceci a été confirmé par deux réponses ministérielles : « La forme juridique sous laquelle les redevables exercent leur activité est sans influence sur le principe d'imposition à la taxe professionnelle. D'autre part, **il n'existe aucune disposition spécifique qui exonère les sociétés d'économie mixte de cette taxe.** Ces sociétés sont donc passibles de cet impôt dès

*lors qu'elles exercent, à titre habituel, une activité professionnelle non salariée. Elles peuvent, le cas échéant, bénéficier dans les conditions de droit commun des exonérations prévues au Code général des impôts sur délibération des collectivités locales, dans certaines situations.»<sup>3</sup>*

*« L'exonération de l'article 1449-I du CGI en faveur des activités à caractère essentiellement culturel, éducatif, sanitaire, social, sportif ou touristique des collectivités locales, établissements publics et organismes de l'Etat **n'est pas applicable aux sociétés d'économie mixte qui ont pour objet d'associer les communes, départements, régions et leurs groupements à une ou plusieurs personnes privées ou à d'autres personnes publiques, pour réaliser des opérations d'aménagement ou de construction, pour exploiter des services publics à caractère industriel ou commercial ou pour exercer toute autre activité d'intérêt général.***

*Ces sociétés sont, comme les comités d'entreprise, passibles de la taxe professionnelle dans les conditions de droit commun dès lors qu'elles exercent, à titre habituel, une activité professionnelle non salariée.»<sup>4</sup>*

Le champ d'application de la CFE étant analogue à celui de la taxe professionnelle concernant les activités d'aménagement et de promotions, les dispositions ci-dessus sont transposables à la CFE.

## 2.1.2 La situation des Sem partiellement assujetties

Le projet d'instruction du 18 juin 2010 relatif à la CFE précise que les règles qui existaient en matière de taxe professionnelle dans le cas des entreprises partiellement assujetties (à la DB 6 E-2212 nos 26 à 29) sont reprises en matière de CFE.

Ainsi, les entreprises partiellement assujetties doivent asséoir la taxe sur une fraction de l'assiette de cette taxe. Ce principe a été confirmé très nettement par le Conseil d'Etat (1<sup>er</sup> juin 2001, n° 205838, Cencep).

La doctrine administrative apporte des précisions sur la

3. Réponse Lorenzini, AN 14 mars 1988, n° 33778 – dans le cas des Sem immobilières, aucune exonération sur délibération des collectivités n'est prévue par les textes

4. Réponse Pénicaud, AN 18 juin 1990, p. 2886, n° 22254 – la réponse vise les opérations de construction (sans préciser lesquelles) parmi celles qui sont imposables ; à notre avis, cela ne vise évidemment pas les constructions locatives qui sont hors du champ

définition de la base imposable des entreprises exerçant simultanément des activités imposables et exonérées de la taxe professionnelle (Doc. Adm. 6 E-2212 n° 26 et s. et projet d'instruction du 18 juin 2010 relatif à la CFE). Il nous semble, compte tenu des exemples donnés, que ces précisions valent également pour les entreprises exerçant des activités situées dans et hors du champ de la taxe.

Lorsque les deux activités sont exercées dans des locaux distincts, la CFE ne porte que sur les locaux où est exercée l'activité imposable.

**En revanche, lorsque les deux activités sont exercées dans les mêmes locaux, les locaux peuvent être utilisés :**

■ **successivement** : dans cette hypothèse, il convient de retenir seulement une fraction de la valeur locative des terrains et bâtiments. Cette fraction est calculée, en principe, au prorata des temps d'utilisation, soit :

$$\frac{\text{Valeur locative totale} \times \text{Durée d'utilisation se rapportant à l'activité imposable}}{\text{Durée d'utilisation se rapportant aux deux activités}}$$

■ **simultanément** : le contribuable doit alors estimer, sous sa propre responsabilité, dans quelles proportions le local est affecté à l'activité imposable.

La valeur locative des biens ou locaux utilisés simultanément pour les deux activités devra être ventilée en fonction de critères pertinents.

L'administration a admis qu'un rapport de recettes puisse être utilisé, dans le cas particulier des SAFER (Doc. Adm. 6 E-2212 n° 29) et des Centres techniques industriels (instruction du 28 mai 1997, 6 E-8-97 nos 26 à 29). Elle exige cependant plus souvent une répartition en fonction des temps d'utilisation des biens (voir par exemple l'instruction du 16 février 1999, 4 H-1-99 ann. IV n° 5, concernant les associations partiellement fiscalisées).

La Cour Administrative d'Appel de Nantes a écarté pour sa part la possibilité d'une évaluation en fonction d'un critère de recettes (13 avril 1994, n° 92-377, 1<sup>er</sup> chambre, SA Réveil Lochois). Cependant, la Cour Administrative d'Appel de Bordeaux a jugé que les bases d'imposition pouvaient être réparties en fonction des valeurs ajoutées respectives des activités (18 avril 2000, n° 98-330, SA Galizioli et fils).

La jurisprudence a, dans le cas d'une installation de cogénération installée dans un hôpital, décidé que la vente à EDF de l'énergie non consommée par l'hôpital était imposable à la taxe professionnelle (transposable à la CFE). La fraction d'immobilisation soumise à la taxe devait selon le juge être définie en fonction du rapport entre l'énergie cédée à EDF et l'ensemble de l'énergie électrique et calorifique retirée de la machine (TA Strasbourg, 1<sup>er</sup> décembre 1998, n° 96-1539, Centre Hospitalier spécialisé de Rouffach).

En définitive, les immobilisations utilisées simultanément pour des activités dans le champ et hors du champ de la taxe peuvent être ventilées en fonction de critères physiques, tels que les surfaces de locaux utilisées, les temps d'utilisation des matériels informatiques, etc.

## 2.2

### La cotisation sur la valeur ajoutée des entreprises

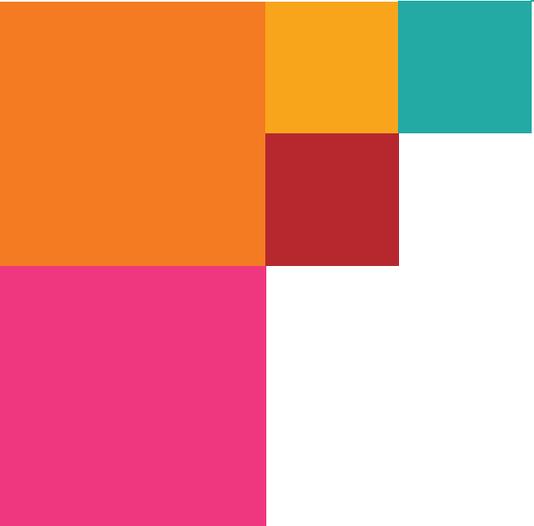
La CVAE s'applique aux personnes qui exercent une activité imposable à la CFE et dont le chiffre d'affaires est supérieur à 152 500 € (CGI art. 1586 ter, I). Cependant, l'application du dégrèvement prévu par l'article 1586 quater, I du CGI aboutit à ne soumettre effectivement à cette cotisation que les redevables dont le chiffre d'affaires est supérieur ou égal à 500 000 €.

Pour l'appréciation des limites de 152 500 € et de 500 000 €, il convient de se référer au chiffre d'affaires hors taxes réalisé au cours de la période de référence (identique à celle de la CFE).

En cas d'assujettissement partiel des Sem, seul le chiffre d'affaires afférent aux activités de l'entreprise situées dans le champ d'application de la CVAE est pris en compte pour l'appréciation de la limite, que ces activités soient imposables ou exonérées (projet d'instruction du 28 mai 2010 relatif à la CVAE)

Il en résulte que le chiffre d'affaires afférent aux activités hors du champ d'application de la CVAE (exemple : activités de location de logements nus) n'est pas pris en compte.





3

# Les taxes sur les logements vacants

## 3

## Les taxes sur les logements vacants

Le Code général des impôts prévoit deux taxes applicables aux logements vacants.

L'article 51 de la loi d'orientation relative à la lutte contre les exclusions n° 98-657 du 29 juillet 1998, codifié à l'article 232 du CGI, a institué à compter de 1999 une taxe annuelle sur les logements vacants.

Par ailleurs, depuis 2007, une taxe d'habitation sur les logements vacants a été instituée par l'article 47 de la loi 2006-872 du 13 juillet 2006. Cette taxe n'est pas applicable dans les communes sur le territoire desquelles la taxe annuelle sur les logements vacants prévue à l'article 232 du CGI est applicable.

### 3.1 La taxe annuelle sur les logements vacants

Cette taxe n'est due que dans certaines communes dont la liste est fixée par décret (situées dans des agglomérations de plus de 200 000 habitants), par le propriétaire, l'usufruitier, le preneur à bail à construction ou à réhabilitation ou l'emphytéote qui dispose d'un logement vacant depuis au moins deux années consécutives au 1<sup>er</sup> janvier de l'année d'imposition.

Le produit net de la taxe sur les logements vacants est versé au profit de l'agence nationale pour l'amélioration de l'habitat (ANAH).

Les Sem sont exonérées de cette taxe pour tous les logements destinés à être attribués sous conditions de ressources (voir 3.1.1.2.3 ci-dessous). Elles sont en revanche imposables au titre des autres logements vacants. Cette taxe a cependant un champ d'application extrêmement réduit et a donc une portée très marginale dans les Sem<sup>5</sup>.

*5. Les informations ci-après sont extraites de l'instruction du 5 mars 1999, 6 F-99*

#### 3.1.1 Champ d'application

##### 3.1.1.1 Champ d'application géographique

La taxe prévue à l'article 232 s'applique aux logements situés, au 1<sup>er</sup> janvier de l'année d'imposition, dans des communes appartenant à des zones d'urbanisation continue de plus de 200 000 habitants où existe un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logements, au détriment de personnes à revenus modestes et de personnes défavorisées.

Ce déséquilibre doit se concrétiser par le nombre élevé de demandeurs de logement par rapport au parc locatif et par la proportion anormalement élevée de logements vacants par rapport au parc immobilier existant.

La liste des communes dans lesquelles s'applique la taxe est fixée par le décret n° 98-1249 du 29 décembre 1998. Cette liste est susceptible d'être actualisée par décret.

##### 3.1.1.2 Logements imposables

Sont imposables à la taxe les logements vacants depuis deux années consécutives, au 1<sup>er</sup> janvier de l'année d'imposition. Il s'agit donc des logements qui ne sont pas soumis à la taxe d'habitation.

###### 3.1.1.2.1 Logements habitables

Sont concernés les seuls logements, c'est-à-dire les seuls locaux à usage d'habitation (appartements ou maisons).

Seuls les logements habitables, c'est-à-dire clos et couverts et pourvus des éléments de confort minimum (installation électrique, eau courante, équipement sanitaire) entrent dans le champ d'application de la taxe.

Ne sauraient donc être assujettis des logements qui ne pourraient être rendus habitables qu'au prix de travaux importants et dont la charge incomberait nécessairement à leur détenteur.

Les travaux nécessaires pour rendre habitable un logement, qui ne l'était pas auparavant, s'entendent de ceux qui remplissent au moins l'une des conditions suivantes :

- avoir pour objet d'assurer la stabilité des murs, charpentes et toitures, planchers ou circulations intérieures (notamment les escaliers) ;
- avoir pour objet l'installation, dans un logement qui en est dépourvu ou, dans le cas contraire, la réfection complète de l'un ou l'autre des éléments suivants : équipement sanitaire élémentaire, chauffage, électricité, eau courante, ensemble des fenêtres et portes extérieures.

Par ailleurs, les travaux doivent être d'importance. La production de devis devrait permettre, la plupart du temps, d'apprécier cette situation. À titre de règle pratique, il peut être admis que cette condition est remplie lorsque le montant des travaux nécessaires pour rendre le logement habitable excède 25 % de la valeur vénale réelle du logement au 1<sup>er</sup> janvier de l'année d'imposition.

### 3.1.1.2 Logements non meublés

Les logements vacants s'entendent des logements non meublés et par conséquent, non assujettis à la taxe d'habitation en application du 1<sup>o</sup> du I de l'article 1407 du CGI. Sont donc notamment exclus du champ d'application de la taxe sur les logements vacants les résidences secondaires.

### 3.1.1.3 Exclusions particulières

En application du II de l'article 232 du CGI, la taxe n'est pas due à raison des logements détenus par les organismes d'habitations à loyer modéré et les sociétés d'économie mixte et destinés à être attribués sous conditions de ressources.

Sont donc expressément exclus du champ d'application de la taxe les logements vacants que détiennent les organismes d'habitations à loyer modéré visés à l'article L 411-2 du Code de la construction et de l'habitation et qui sont normalement destinés à être attribués sous conditions de ressources, selon les modalités prévues par les articles L 441-1 et L 441-2 du même code.

Il en va de même des logements conventionnés (vacants) que détiennent les sociétés d'économie mixte et qui sont destinés à être attribués sous les mêmes conditions de ressources que ceux détenus par les organismes HLM, conformément aux dispositions de l'article L 481-3 du code précité.

## 3.1.1.3 Appréciation de la vacance

### 3.1.1.3.1 Appréciation de l'état de vacance

Est considéré comme vacant un logement libre de toute occupation pendant deux années consécutives. Toutefois, l'occupation momentanée (et inférieure à 30 jours) au cours de l'année ne peut être regardée comme remettant en cause la situation de vacance du logement.

En revanche, le V de l'article 232 du CGI prévoit expressément qu'un logement dont la durée d'occupation est supérieure à 30 jours consécutifs au cours de chacune des deux années de référence n'est pas considéré comme vacant.

Ainsi, indépendamment du fait que le logement soit resté vacant au 1<sup>er</sup> janvier des trois années consécutives (N - 2, N - 1 et N), la circonstance que le logement ait été occupé en N - 1 ou en N - 2 pendant plus de 30 jours consécutifs suffit à l'exclure du champ d'application de la taxe.

La preuve de l'occupation peut être apportée par tous moyens, notamment la déclaration des produits de la location, la production des quittances d'eau, électricité, de téléphone...

Un logement occupé au 1<sup>er</sup> janvier même pour une période de moins de 30 jours consécutifs entre dans le champ d'application de la taxe d'habitation, sous réserve que les autres conditions d'imposition à cette taxe soient réunies ; il se trouve donc exclu, en principe, de celui de la taxe sur les logements vacants.

### 3.1.1.3.2 La vacance ne doit pas être involontaire

La taxe n'est pas due lorsque la vacance est imputable à une cause étrangère à la volonté du bailleur, cette cause :

- faisant obstacle à leur occupation durable, à titre onéreux ou gratuit, dans des conditions normales d'habitation ;
- ou s'opposant à leur occupation, à titre onéreux, dans des conditions normales de rémunération du bailleur.

Il en résulte que sont notamment exclus du champ d'application de la taxe :

- les logements ayant vocation, dans un délai proche, à disparaître ou à faire l'objet de travaux dans le cadre d'opérations d'urbanisme, de réhabilitation ou de démolition (à ce titre, un délai d'un an peut être retenu) ;
- ou les logements mis en location ou en vente au prix du marché et ne trouvant pas preneur ou acquéreur.

L'appréciation du caractère volontaire ou non de la vacance relève donc essentiellement de circonstances de fait, le contribuable devant prouver qu'il a effectué toutes les démarches nécessaires pour vendre ou louer son logement vacant (mise en vente du logement ou propositions de location dans plusieurs agences, adaptation du prix de vente ou de location aux conditions et évolutions du marché, etc.) ou que l'immeuble ne peut être occupé dans des conditions normales.

**Nota :** La notion de vacance involontaire au sens de la taxe annuelle sur les logements vacants est différente de la notion de vacance indépendante de la volonté au sens de l'article 1389-I du CGI relatif à la taxe foncière sur les propriétés bâties (voir 1.4.1 ci-dessus).

### 3.1.1.3.3 Durée et décompte de la vacance

La taxe est due à raison de chaque logement vacant, potentiellement imposable, depuis au moins deux années consécutives, au 1<sup>er</sup> janvier de l'année d'imposition.

Le logement doit être vacant au 1<sup>er</sup> janvier de chacune des deux années de la période de référence (N - 1 et N - 2) ainsi qu'au 1<sup>er</sup> janvier de l'année d'imposition.

En pratique, le délai de vacance est décompté du 1<sup>er</sup> janvier N - 2 au 1<sup>er</sup> janvier de l'année N (année d'imposition) inclus.

#### Exemples

■ Un logement vacant au 1<sup>er</sup> janvier 2011 est imposable au titre de ladite année, dès lors qu'il est vacant au moins depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2009.

■ En revanche, un logement vacant depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2009 et qui a cessé de l'être le 1<sup>er</sup> août 2011 ne peut être imposable ni au titre de 2011 (moins de deux ans de vacance au 1<sup>er</sup> janvier 2011), ni au titre de 2012 (non vacant au 1<sup>er</sup> janvier de l'année d'imposition).

### ■ Logement inhabitable donnant lieu à réhabilitation

Un logement vacant pour motif d'inhabitabilité (ce qui le place hors du champ d'application de la taxe durant cette période) et qui est réhabilité ne peut, le cas échéant, être soumis à la taxe que si la vacance est effective durant deux années consécutives après réhabilitation. Pour apprécier ce délai, il convient de se placer au 1<sup>er</sup> janvier de l'année qui suit celle au cours de laquelle il a été rendu habitable (voir Figure ci-dessous).

Un logement nécessitant des travaux importants de réhabilitation est vacant depuis octobre 2006. Il fait l'objet de travaux tendant à le rendre habitable courant 2010 et reste vacant jusqu'en février 2012 (date à partir de laquelle il est loué). Il n'est pas soumis à la taxe :

- au titre de 2010, car non habitable au 1<sup>er</sup> janvier 2008, au 1<sup>er</sup> janvier 2009 et au 1<sup>er</sup> janvier 2010 ;
- au titre de 2011 et 2012, car le délai de 2 ans depuis qu'il est redevenu habitable n'est pas écoulé ;
- au titre de 2013 car soumis à la taxe d'habitation (loué depuis février 2012).

### ■ Changement de propriétaire ou de redevable légal

Le délai de vacance (et donc la période de référence) doit s'apprécier au regard du même redevable.

Par suite, en cas de vente d'un logement vacant, le décompte du nouveau délai de vacance s'effectue à l'égard du nouveau propriétaire dans les mêmes conditions que celles exposées ci-dessus, à compter du 1<sup>er</sup> janvier de l'année suivant celle de la cession. La taxe sera due par le nouveau propriétaire au titre de la troisième année à compter de celle de la vente si le logement est toujours resté vacant durant cette période.

## 3.1.2 Modalités d'application

### 3.1.2.1 Base d'imposition

La base de la taxe est constituée par la valeur locative de l'habitation (appartements ou maisons). Cette valeur locative, identique à celle retenue en matière de taxe d'habitation, est déterminée selon les règles définies aux articles 1494 à 1508 et 1516 à 1518 A du CGI.

### 3.1.2.2 Taux d'imposition

Le taux d'imposition varie en fonction de la durée de vacance du logement. Ainsi, le taux est fixé à 10 % la première année où le logement devient imposable, à 12,5 % la deuxième année et à 15 % à compter de la troisième année. Le taux de 10 % s'applique chaque fois que le local entre dans le champ d'application de la taxe qu'il s'agisse d'un local imposable pour la première fois ou non.

#### Exemple :

En 2009, un logement vacant depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2007 est imposable à la taxe sur les locaux vacants au taux de 10 %.

En 2010, il est imposé au taux de 12,5 % puis en 2011, au taux de 15 %.

*Son propriétaire trouve un locataire au 15 décembre 2011. Ce dernier quitte les lieux en novembre 2012. Le logement est de nouveau vacant à compter de cette date.*

*En 2015, en l'absence de toute nouvelle occupation entre novembre 2012 et 2015, la taxe sur les logements vacants est à nouveau due au taux de 10 %.*

### 3.1.3 Redevable de la taxe

La taxe est due par toute personne physique ou morale de droit public ou de droit privé qui dispose d'au moins un logement imposable. Le débiteur est selon le cas, le propriétaire, usufruitier, preneur à bail à construction ou à réhabilitation ou l'emphytéote.

Les personnes visées ci-dessus disposant de plusieurs logements vacants sont redevables de la taxe pour chacun d'entre eux.

### 3.1.4 Recouvrement, contrôle et contentieux

Les locaux vacants sont recensés par les services des impôts au cours de l'année d'imposition et la taxe est établie par voie de rôle.

La taxe est recouvrée par les comptables du Trésor dans les mêmes conditions que la taxe foncière sur les propriétés bâties.

Le contrôle, le contentieux, les garanties et sanctions relatifs à cette taxe suivent les règles applicables en matière de taxe foncière sur les propriétés bâties.

Le délai de reprise de l'administration peut s'exercer jusqu'au 31 décembre de l'année suivant celle au titre de laquelle l'imposition est due (LPF, art. L 173).

Ainsi, les réclamations peuvent être introduites auprès du service des impôts dont relève le bien dans le délai prévu à l'article R 196-2 du LPF et notamment jusqu'au 31 décembre de l'année suivant celle de la mise en recouvrement du rôle.

## 3.2 La taxe d'habitation des logements vacants

Depuis 2007, l'article 1407 bis du Code général des impôts permet aux communes autres que celles dans lesquelles la taxe sur les logements vacants prévue à l'article 232 du CGI a été instituée (communes situées dans des agglomérations de moins de 200 000 habitants) d'assujettir à la taxe d'habitation les logements vacants depuis plus de cinq ans.

La taxe d'habitation est applicable aux logements vacants uniquement lorsque le conseil municipal a valablement délibéré en ce sens.

Un même logement ne peut donc pas faire l'objet d'une double taxation, au titre de la taxe annuelle sur les logements vacants, d'une part, et de la taxe d'habitation sur les logements vacants, d'autre part.

La taxation n'exclut pas de son champ les logements sociaux appartenant aux SEM.<sup>6</sup> Toutefois, la taxe n'est exigible que si la vacance est dépendante de la volonté du propriétaire. Les SEM peuvent donc le cas échéant contester les impositions s'il peut être établi que la vacance est indépendante de leur volonté, en invoquant des circonstances de fait propres aux logements concernés.

### 3.2.1 Champ d'application

#### 3.2.1.1 Logements imposables

La taxe d'habitation des logements vacants s'applique comme son nom l'indique aux logements inoccupés depuis plus de cinq années consécutives au 1<sup>er</sup> janvier de l'année d'imposition.

La nature des locaux imposables est identique à celle des locaux soumis à la taxe annuelle sur les logements vacants. A ce titre, seuls les logements habitables et non meublés sont visés par l'article 1407 bis du CGI (voir 3.1.1.2.1 et 3.1.1.2.2 ci-dessus).

<sup>6</sup>. Les informations ci-après sont extraites de l'instruction du 14 mai 2007, BOI 6 D-3-07

Toutefois, l'exclusion particulière prévue à l'article 232-II du CGI, visant les logements détenus par les organismes d'habitations à loyer modéré et les SEM et destinés à être attribués sous conditions de ressources, n'est pas reprise par l'article 1407 bis du CGI.

Les logements conventionnés (vacants) détenus par les SEM et destinés à être attribués sous conditions de ressources entrent donc dans le champ d'application de la taxe d'habitation des logements vacants.

### 3.2.1.2 Appréciation de la vacance

#### 3.2.1.2.1 Appréciation de l'état de vacance

La notion de vacance s'apprécie au sens des V et VI de l'article 232 du CGI (taxe annuelle sur les logements vacants).

Un logement est considéré comme vacant au titre de la taxe d'habitation des logements vacants lorsqu'il est libre de toute occupation pendant plus de cinq années consécutives. Toutefois, l'occupation momentanée (et inférieure ou égale à 30 jours) au cours de l'année ne peut être regardée comme remettant en cause la situation de vacance du logement.

Ainsi, indépendamment du fait que le logement soit resté vacant au 1<sup>er</sup> janvier de six années consécutives (N-5 à N), la circonstance que le logement ait été occupé en N-5, N-4, N-3, N-2 ou N-1 pendant plus de 30 jours consécutifs suffit à l'exclure en N du champ d'application de la taxe d'habitation prévu à l'article 1407 bis du CGI.

La preuve de l'occupation peut être apportée par tous moyens, notamment la déclaration de revenus fonciers des produits de la location, la production des quittances d'eau, d'électricité, de téléphone...

#### 3.2.1.2.2 La vacance ne doit pas être volontaire

Le caractère involontaire de la vacance s'apprécie de la même façon que pour la taxe annuelle sur les logements vacants (voir 3.1.1.3.2 ci-dessus).

#### 3.2.1.2.3 Durée et décompte de la vacance

La taxe d'habitation est due à raison de chaque logement vacant, potentiellement imposable, depuis plus de cinq années consécutives, au 1<sup>er</sup> janvier de l'année d'imposition.

Le logement doit être vacant au 1<sup>er</sup> janvier de chacune des cinq années de la période de référence (N-5 à N-1) ainsi qu'au 1<sup>er</sup> janvier de l'année d'imposition.

En pratique, le délai de vacance est décompté du 1<sup>er</sup> janvier N-5 au 1<sup>er</sup> janvier de l'année N (année d'imposition) inclus.

*Exemples :*

*Un logement vacant au 1<sup>er</sup> janvier 2011 est imposable à la taxe d'habitation au sens de l'article 1407 bis au titre de ladite année, dès lors qu'il est vacant depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2006.*

*En revanche, un logement vacant depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2006 et qui a cessé de l'être le 1<sup>er</sup> août 2011 ne peut être imposable au titre de 2011 (moins de 5 ans de vacance au 1<sup>er</sup> janvier 2011), ni au titre de 2012 (non vacant au 1<sup>er</sup> janvier de l'année d'imposition).*

Les règles applicables concernant les logements inhabitable donnant lieu à réhabilitation et concernant les changements de propriétaire ou de redevable légal sont les mêmes que celles applicables pour la taxe annuelle sur les logements vacants (voir 3.1.1.3.3 ci-dessus).

## 3.2.2 Modalités d'application

### 3.2.2.1 Base d'imposition

La base de la taxe est constituée par la valeur locative de l'habitation (appartement ou maison) conformément aux dispositions de l'article 1409 du code général des impôts.

S'agissant d'un logement vacant, la base d'imposition est déterminée selon les modalités retenues pour une résidence secondaire. Ainsi, cette base ne fait l'objet d'aucune réduction. Ne sont donc pas applicables les allègements prévus en faveur de l'habitation principale.

### 3.2.2.2 Montant de l'imposition

Les taux applicables correspondent aux taux communal et, le cas échéant, syndical de l'année d'imposition.

Le montant de l'imposition correspond à la somme des cotisations communale ou syndicale majorées des frais de gestion de la fiscalité directe locale et, le cas échéant, du prélèvement sur base d'imposition élevée prévu au 3 du I de l'article 1641 du CGI.

Au cas présent, les locaux vacants étant des logements non meublés et non affectés à l'habitation principale, le taux des frais de gestion applicable est égal à 8%.

Les locaux d'habitation visés ne constituant pas des résidences principales, le taux du prélèvement pour base d'imposition élevée applicable est de :

- 1,2 % lorsque leur valeur locative est comprise entre 4 573 € et 7 622 €,
- 1,7 % lorsque leur valeur locative est supérieure à 7 622 €.

### 3.2.3

#### Redevable de la taxe

La taxe est due par toute personne physique ou morale de droit public ou de droit privé qui dispose d'au moins un logement imposable. Le débiteur est selon le cas, le propriétaire, l'usufruitier, le preneur à bail à construction ou à réhabilitation ou l'emphytéote.

Les personnes visées ci-dessus disposant de plusieurs logements vacants sont redevables de la taxe pour chacun d'entre eux.

### 3.2.4

#### Recouvrement, contrôle et contentieux

Le recouvrement de la taxe d'habitation est opéré par voie de rôle suivant les règles d'ensemble applicables aux impôts directs et taxes assimilées.

Le délai de reprise de l'administration peut s'exercer jusqu'au 31 décembre de l'année suivant celle au titre de laquelle l'imposition est due (LPF, art. L 173).

Ainsi, les réclamations peuvent être introduites auprès du service des impôts dont relève le bien dans le délai prévu à l'article R 196-2 du LPF et notamment jusqu'au 31 décembre de l'année suivant celle de la mise en recouvrement du rôle.





4

L'organic

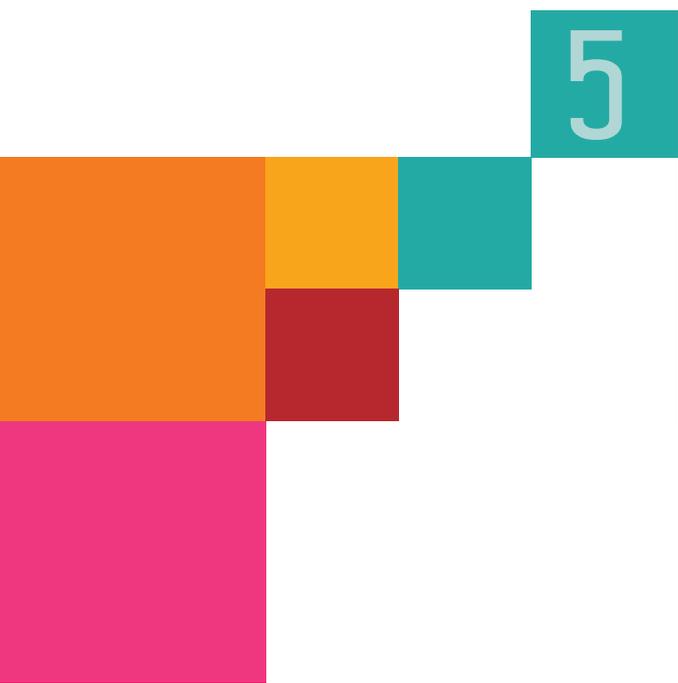
## 4 L'organic

La contribution sociale de solidarité des sociétés, visée à l'article L 651-1 du Code de la Sécurité sociale, frappe en principe toutes les entreprises exploitées par des sociétés commerciales : SA, SARL, SAS, EURL, société en commandite, société en nom collectif, ainsi que sous d'autres formes (GIE, ...). Seules les sociétés dont le chiffre d'affaires annuel est supérieur à 760 000 € sont concernées.

L'assiette est constituée par le chiffre d'affaires hors taxes global figurant dans les déclarations de TVA et entrant dans le champ de cette taxe (opérations exonérées ou taxables). Elle ne tient pas compte des opérations imposables ne constituant pas un chiffre d'affaires (acquisitions intracommunautaires, livraisons à soi-même, ...).

Le taux de la taxe est de 0,13 %. S'y ajoute une contribution additionnelle de 0,3 %. Une déclaration doit être retournée à l'ORGANIC le 15 avril au plus tard. Le paiement s'effectue en deux versements égaux au plus tard les 15 avril et 15 juin.

L'article L 651-2-3° du Code de la sécurité sociale exonère de la contribution sociale de solidarité les sociétés d'économie mixte de construction ou d'aménagement pour les activités qu'elles réalisent dans le cadre des missions de service d'intérêt général mentionnées aux neuvième, dixième et onzième alinéas de l'article L. 411-2 du code de la construction et de l'habitation. En pratique, cela vise les activités de bailleur social, d'accession sociale et certaines activités de syndic exonérées de l'impôt sur les sociétés. En revanche, les activités d'aménagement ou de location de locaux d'activités ne sont pas exonérées.



5

# La contribution sur les loyers

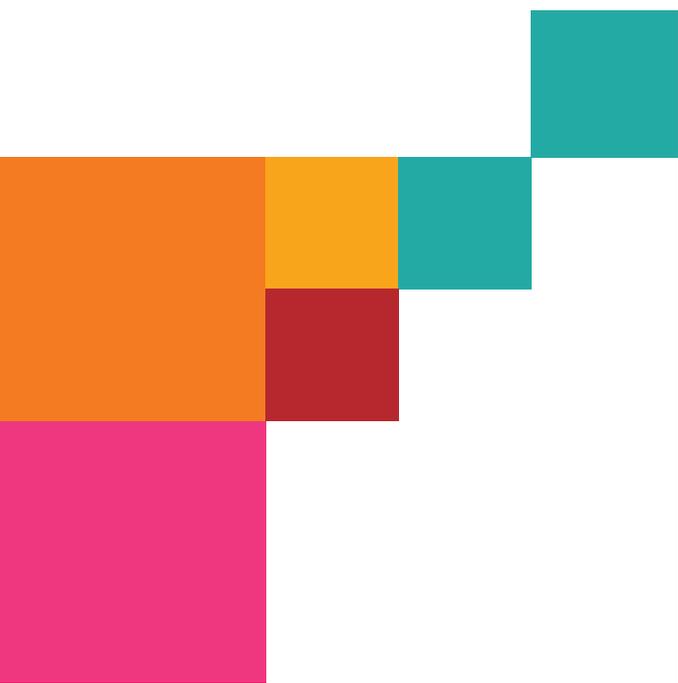
## 5

# La contribution sur les loyers

La contribution annuelle sur les revenus locatifs, prévue à l'article 234 nonies I du Code général des impôts est venue remplacer l'ancienne contribution représentative à la taxe additionnelle au droit de bail, qui a été supprimée comme la contribution représentative du droit de bail elle-même.

L'article 234 nonies, III-8° du CGI exonère de cette contribution les revenus des locations provenant des immeubles appartenant aux sociétés d'économie mixte de construction ou ayant pour objet la rénovation urbaine ou la restauration immobilière dans le cadre d'opérations confiées par les collectivités publiques.

Les Sem immobilières ne sont donc en pratique pas visées par cette contribution.



# Annexe : Exemple de calcul de valeur locative

## Annexe

# Exemple de calcul de valeur locative

### Valeur locative d'une maison individuelle

#### Calcul de la surface pondérée.

Le propriétaire d'une maison individuelle a souscrit en 1990 une déclaration modèle H1 qui comportait les indications suivantes (en page 3) :

#### 4 - Consistance, confort et caractéristiques générales de la maison

##### 41 - Consistance de la maison

##### a) Pièces et annexes affectées exclusivement à l'habitation :

Nombre

1. Salle à manger, pièces de réceptions diverses	2
2. Chambres et autres pièces habitables	3
3. Cuisines de plus de 9 m <sup>2</sup>	1
4. Salles d'eau	2
5. Autres annexes, entrées, couloirs (à l'exclusion des éléments visés au § c)	4

##### b) Surface totale : 110 m<sup>2</sup>

##### c) Garages et autres éléments incorporés à la maison

Surface approximative

2. Caves (etc.)	40 m <sup>2</sup>
3. Greniers	40 m <sup>2</sup>

##### 42 - Confort de la maison

1. Eau courante dans la maison	oui
2. Gaz (installation fixe)	oui
3. Électricité	oui
4. Installation sanitaire : nombre de :	
- W.C.	1
- Baignoires	1
- Lavabos et divers	4
5. Tout-à-l'égout	oui
6. Chauffage central	oui

##### 43 - Caractéristiques générales

1. Principaux matériaux des gros murs : ...	5. Agglomérés
2. Matériaux des toitures :	1. Tuiles
3. État d'entretien de la maison :	2. Assez bien
4. Année de construction :	1937
5. Nombre de niveaux habitables	2

##### 5 - Constructions accessoires ne comprenant pas de pièces d'habitation (un garage) :

##### 51 - Consistance

de chaque construction : ..... Garages : 25 m<sup>2</sup>

##### 52 - Équipement :

..... électricité

##### 53 - Caractéristiques générales :

- des gros murs :	5 (agglomérés)
- des toitures :	1 (tuiles)
- Etat d'entretien :	2 (assez bien)

La **surface pondérée de la maison** est calculée comme suit, en supposant que la maison a été classée en 4<sup>e</sup> catégorie :

	Partie principale 1	Dépendances 2
<b>1. Surface réelle des pièces et de leurs annexes</b>	110	
<b>2. Correctif d'importance :</b> $20 \text{ m}^2 \times 1,70 = 34$ $90 \text{ m}^2 \times 0,90 = 81$		
<b>3. Surface comparative</b> (ligne 1 après application des correctifs ligne 2)	115	
<b>4. Surface pondérée brute des éléments secondaires :</b>		
Partie principale (cave + grenier) : $80 \text{ m}^2 \times 0,2$	16	
Dépendance (garage) : $25 \text{ m}^2 \times 0,6$		15
<b>5. Total (ligne 3 + ligne 4) :</b>	131	15
<b>6. Correctif d'ensemble :</b>	1,10	1,10
Entretien : 1,10		
+ Situation générale : 0		
+ Situation particulière : 0		
<b>7. Surface pondérée nette (ligne 5 × ligne 6)</b>		
<b>8. Équivalences superficielles</b>	47	16
Eau	4	
Gaz	2	
Électricité	2	2
W.C.	3	
Baignoire	5	
Lavabos 4 × 3	12	
Tout-à-l'égout	3	
Chauffage central 8 × 2	16	
<b>9. Surfaces pondérées partielles (ligne 7 + ligne 8)</b>	191	18
<b>10. Surface pondérée totale (ligne 9, col. 1 + col. 2)</b>	209	

### ■ Valeur locative

Si l'on suppose que la valeur locative a été fixée à 6 € le mètre carré pondéré pour les locaux de 4<sup>e</sup> catégorie la valeur locative approchée de la maison a été de :

$$209 \text{ m}^2 \times 6 \text{ €} = 1\,254 \text{ €}$$

Cette valeur correspondant à l'années 1970 est revalorisée en fonction de coefficients d'actualisation :

- Actualisation triennale<sup>7</sup> :  
 $1\,254 \text{ €} \times 1,65 = 2\,069$
- Revalorisations forfaitaires annuelles :  
 $2\,069 \times 2,473 = 5\,116$
- Abattement de 50 % :  
 $5\,116 \times 50 \% = 2\,558$

**La valeur locative à laquelle les taux d'imposition seront appliqués s'élève à 2 558 €.**

---

*7. Un taux est fixé pour chaque département – nous avons retenu celui de la Gironde*

nouvelle  
adresse



**epl**

Fédération des Epl

95, rue d'Amsterdam 75008 Paris

Tél. : 01 53 32 22 00

Fax : 01 53 32 22 22

(numéros et mails inchangés)