

## DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

INSTRUCTION DU 20 FEVRIER 2012

### 6 C-3-12

TAXE FONCIERE SUR LES PROPRIETES BATIES. BASE D'IMPOSITION.  
IMMEUBLES A USAGE LOCATIF SITUES EN ZONES URBAINES SENSIBLES (ZUS). ABATTEMENT DE 30 %.  
(article 210 de la loi n° 2010-1657 du 29 décembre 2010 de finances pour 2011)

(C.G.I., art. 1388 bis)

NOR ECE L 12 20461 J

#### Bureau C 1

- 
1. En application du II *bis* de l'article 1388 *bis* du code général des impôts (CGI), la base d'imposition à la taxe foncière sur les propriétés bâties des logements à usage locatif, ayant fait l'objet d'une exonération de longue durée, situés en zones urbaines sensibles et appartenant à un organisme d'habitation à loyer modéré (HLM) ou à une société d'économie mixte (SEM) ayant conclu avec l'Etat une convention d'utilité sociale définie à l'article L. 445-1 du code de la construction et de l'habitation, fait l'objet d'un abattement de 30 %.
  2. L'article L. 445-1 du code de la construction de l'habitation (CCH), dans sa version en vigueur au 31 décembre 2010, imposait la signature des conventions d'utilité sociale (CUS) au plus tard le 31 décembre 2010.
  3. L'article 210 de la loi de finances pour 2011 (n° 2010-1657 du 29 décembre 2010) a reporté la date limite de signature de ces conventions au 1<sup>er</sup> juillet 2011, et corrélativement modifié le II *bis* de l'article 1388 *bis* du CGI afin de prévoir que l'abattement est applicable aux impositions établies au titre des années 2011 à 2013 sous réserve de la conclusion de la convention d'utilité sociale avant le 1<sup>er</sup> juillet 2011.

#### I. Conditions d'application de l'abattement : règles générales

4. Pour bénéficier de l'abattement, les organismes concernés doivent, en application du III de l'article 1388 *bis* du CGI, adresser au service des impôts du lieu de situation des biens, avant le 1<sup>er</sup> janvier de l'année suivant celle de la signature de la convention, une déclaration conforme au modèle établi par l'administration comportant tous les éléments d'identification des biens ou, le cas échéant, toute modification affectant les locaux bénéficiant de l'abattement ou la convention signée.
5. Cette déclaration doit être assortie de la copie de la convention passée avec le représentant de l'Etat dans le département, portant notamment sur l'ensemble des immeubles situés dans les zones urbaines sensibles concernées ainsi que des documents justifiant du mode de financement de la construction ou de l'acquisition.
6. Lorsque cette déclaration accompagnée des pièces justificatives est souscrite hors délai, l'abattement ne s'applique qu'à compter de l'année suivant celle du dépôt de la déclaration.
7. Ces règles s'appliquent pour les impositions établies au titre des années 2012 et 2013.

**II. Conditions d'application de l'abattement : règles particulières pour les impositions établies au titre de l'année 2011**

**8.** Par dérogation au III de l'article 1388 *bis* du CGI, pour les impositions établies au titre de l'année 2011, l'abattement est applicable sous réserve que l'organisme gestionnaire :

- adresse au service des impôts du lieu de situation du logement au plus tard le 31 mars 2011 une demande d'abattement dans laquelle il s'engage à ce que les logements fassent l'objet d'une CUS au plus tard le 30 juin 2011. Il joint à cette demande le projet de CUS transmis au préfet du département de son siège social ou, à défaut, un document listant les locaux susceptibles d'être concernés ;

- dépose la déclaration prévue au III de l'article 1388 *bis* du CGI ainsi qu'une copie de la convention signées.

A défaut de respect de ces conditions, un rôle supplémentaire de taxe foncière sur les propriétés bâties sera établi, au profit de l'Etat, au titre de 2011, sur la base correspondant à l'abattement de 30 % pratiqué initialement (cf. BOI 6 C1-01 n° 33 et BOI 6 C-9-05 n°19).

**9.** Les autres conditions et modalités d'application de l'abattement prévu au II *bis* de l'article 1388 *bis* du CGI, précisées dans les BOI 6 C-1-01 du 22 février 2001 et 6 C-9-05 du 20 octobre 2005 et 6 C-3-07 du 12 octobre 2007 demeurent par ailleurs inchangées.

La Directrice de la législation fiscale

Marie-Christine LEPETIT

•

## ANNEXE

### I. Extrait de l'article 210 de la loi n°2010-1657 du 29 décembre 2010 de finances pour l'année 2011

V. 1. Au premier alinéa de l'article L. 445-1 du même code<sup>1</sup>, la date « 31 décembre 2010 » est remplacée par la date 1<sup>er</sup> juillet 2011 ;

2. Après le mot : « années », la fin du second alinéa du II bis de l'article 1388 bis du code général des impôts est ainsi rédigée : « 2011 à 2013 sous réserve de la signature de la convention d'utilité sociale avant le 1er juillet 2011. ».

### II. Article 1388 bis du code général des impôts issu de l'article 210 de la loi n°2010-1657 du 29 décembre 2010 de finances pour l'année 2011

Art. 1388 bis. \_ I. La base d'imposition à la taxe foncière sur les propriétés bâties des logements à usage locatif mentionnés à l'article L. 441-1 du code de la construction et de l'habitation, appartenant à l'un des organismes cités à l'article L. 411-2 du même code ou à une société d'économie mixte et ayant bénéficié d'une exonération prévue aux articles 1384, 1384 A, au II bis de l'article 1385 ou acquis avant le 1er janvier 1998 en vue de leur location avec le concours financier de l'Etat en application du 3° de l'article L. 351-2 du code de la construction et de l'habitation, fait l'objet d'un abattement de 30 % lorsque ces logements sont situés en zones urbaines sensibles mentionnées au 3 de l'article 42 de la loi n° 95-115 du 4 février 1995 d'orientation pour l'aménagement et le développement du territoire [voir note sous l'article 1466 A].

II. L'abattement prévu au I est réservé aux logements faisant l'objet d'une convention passée entre le propriétaire et le représentant de l'Etat dans le département, relative à l'entretien et à la gestion du parc, ayant pour but d'améliorer la qualité du service rendu aux locataires.

Cet abattement s'applique au titre des impositions établies de 2001 à 2007 et à compter du 1er janvier de l'année suivant celle de la signature de la convention. Il est également applicable aux impositions établies au titre des années 2008 et 2009 lorsqu'une convention a été conclue ou renouvelée en 2007, ainsi qu'aux impositions établies au titre de l'année 2010 lorsqu'une convention a été conclue ou renouvelée en 2009.

II bis. Ouvrent également droit à l'abattement prévu au I les logements faisant l'objet d'une convention d'utilité sociale définie à l'article L. 445-1 du code de la construction et de l'habitation passée entre le propriétaire et l'État.

Cet abattement s'applique aux impositions établies au titre des années 2011 à 2013 sous réserve de la signature de la convention d'utilité sociale avant le 1<sup>er</sup> juillet 2011.

III. Pour bénéficier de l'abattement prévu au I, les organismes concernés doivent adresser au service des impôts du lieu de situation des biens, avant le 1er janvier de l'année suivant celle de la signature de la convention, une déclaration conforme au modèle établi par l'administration comportant tous les éléments d'identification des biens. Elle doit être accompagnée d'une copie de la convention visée au II ou au II bis ainsi que des documents justifiant des modalités de financement de la construction ou de l'acquisition. Lorsque la déclaration est souscrite hors délai, l'abattement s'applique pour la période restant à courir après le 31 décembre de l'année de la souscription.

IV. (Dispositions périmées).

---

<sup>1</sup> Il s'agit du code de la construction et de l'habitation.