



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

DOM-ROM : La Réunion

Question écrite n° 67410

Texte de la question

M. Jean-Claude Fruteau attire l'attention de Mme la ministre auprès du ministre de l'intérieur, de l'outre-mer et des collectivités territoriales, chargée de l'outre-mer, sur le flou juridique quant à l'exonération de la taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) accordée aux promoteurs sociaux dans le cas d'une opération de construction de logements sociaux cumulant la défiscalisation et les crédits issus de la ligne budgétaire unique (LBU). La loi pour le développement économique des outre-mer (LODEOM) votée au mois de mai 2009 a souhaité réorienter les dispositifs de défiscalisation en faveur du logement vers le logement social. Depuis de nombreux mois, l'ensemble des promoteurs sociaux de La Réunion demande des clarifications juridiques aux services de l'État. Ces réponses se font attendre ce qui pénalise fortement leur activité. Le flou relatif qui existe aujourd'hui menace même la sécurité juridique des opérations immobilières de construction de logements sociaux. Aux termes du deuxième alinéa du I de l'article 1384 A du code général des impôts, sont exonérées de la TFPB les constructions de logements neufs à usage locatif et affectés à l'habitation principale lorsqu'elles sont financées à plus de 50 % au moyen d'un prêt prévu à l'article R. 372-1 du code de la construction et de l'habitation. Cette exonération est de 25 ans pour les constructions qui bénéficient d'une décision d'octroi de prêt prise entre le 1er juillet 2004 et le 31 décembre 2009. Elle peut être portée à 30 ans dans le cas de constructions satisfaisant des critères de qualité environnementale. Cependant, dans le cas d'une opération immobilière cumulant défiscalisation et LBU, rien n'autorise expressément l'octroi du bénéfice de l'exonération de la TFPB à la structure porteuse pendant la phase de transition (cinq ans) par le véhicule fiscal (généralement une société civile immobilière). Aussi, il souhaite connaître sa position à ce sujet et désire savoir si elle entend clarifier cette situation.

Texte de la réponse

Conformément à l'article 1384 A du code général des impôts (CGI), l'exonération de taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) bénéficie à une opération de construction de logements dès lors qu'elle est financée à plus de 50 % par un prêt PLUS (LLS), PLAI (LLTS) ou PLS, que ce prêt bénéficie in fine au constructeur et que l'opération bénéficie du régime de TVA prévu aux 2 et 3 de l'article 278 sexies du CGI. Lors de l'examen de la loi pour le développement économique des outre-mers au Parlement, le Gouvernement s'est engagé à ce qu'une instruction fiscale soit prise pour que les constructions réalisées pour le compte des bailleurs sociaux en défiscalisation bénéficient d'un régime identique en matière de taxe foncière sur les propriétés bâties. Conformément à cet engagement, la direction de la législation fiscale a précisé les conditions d'application de ce texte à l'occasion d'une demande d'un opérateur des DOM : les constructions édifiées dans les conditions prévues aux articles 199 undecies A et 217 undecies bénéficient de plein droit de l'exonération prévue au 1384 A du code général des impôts (CGI) dès lors que les conditions décrites précédemment sont remplies. La circonstance qu'une société soit, pour une durée limitée, propriétaire des immeubles ne fait pas obstacle à la mise en oeuvre de cette exonération. En revanche, cette circonstance selon laquelle une société serait propriétaire des immeubles pour une durée limitée doit être explicitement prévue dans le contrat et la cession à l'opérateur de logement social doit être effective à l'échéance prévue. À défaut, l'exonération de TFPB serait

remise en cause sur toute la période non prescrite et pour les années suivantes. Dans les mêmes conditions, l'exonération de TFPB s'applique aux constructions réalisées dans le cadre du 199 undecies C.

Données clés

Auteur : [M. Jean-Claude Fruteau](#)

Circonscription : Réunion (5^e circonscription) - Socialiste, radical, citoyen et divers gauche

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 67410

Rubrique : Outre-mer

Ministère interrogé : Outre-mer

Ministère attributaire : Outre-mer

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 22 décembre 2009, page 12197

Réponse publiée le : 16 mars 2010, page 3137