

Instruction fiscale 6 C-4-02 N° 177 du 15 OCTOBRE 2002

TAXE FONCIERE SUR LES PROPRIETES BATIES. REGULARISATIONS. CONTENTIEUX. RECouvreMENT. DEGREVEMENTS

(ARTICLE DE LA LOI N° 2001-1247 DU 21 DECEMBRE 2001 VISANT A
ACCORDER UNE PRIORITE DANS L'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS SOCIAUX
AUX PERSONNES EN SITUATION DE HANDICAP OU AUX FAMILLES AYANT A
LEUR CHARGE UNE PERSONNE EN SITUATION DE HANDICAP)
(C.G.I., ART. 1391 C)

NOR : BUD F 02 20209 J
BUREAU C 2

PRESENTATION

Les dépenses engagées par les organismes d'habitations à loyer modéré pour l'accessibilité et l'adaptation des logements aux personnes en situation de handicap sont désormais déductibles de la taxe foncière sur les propriétés bâties versée aux collectivités territoriales.

Cette disposition, applicable à compter de l'année 2002, est commentée dans la présente instruction. L'instruction liste les organismes bénéficiaires et les dépenses éligibles.

Elle précise selon quelles modalités peut s'effectuer l'imputation des dépenses sur la cotisation de taxe foncière.

Cette imputation s'effectue par voie de dégrèvement prononcé sur réclamation du redevable. Elle est donc intégralement prise en charge par l'Etat.

INTRODUCTION

1. L'article 2 de la loi n° 2001-1247 du 21 décembre 2001 visant à accorder une priorité dans l'attribution des logements sociaux aux personnes en situation de handicap ou aux familles ayant à leur charge une personne en situation de handicap a institué une déduction des dépenses engagées pour l'accessibilité et l'adaptation des logements aux personnes en situation de handicap sur le montant de la taxe foncière sur les propriétés bâties versée aux collectivités territoriales par les organismes d'habitations à loyer modéré.

2. La présente instruction a pour objet de commenter cette disposition.

Section 1 : Conditions d'octroi de la déduction

3. Les conditions d'octroi de la déduction sont relatives aux organismes concernés et aux dépenses éligibles.

A. Les organismes concernés

4. Sont concernés les organismes d'habitations à loyer modéré c'est-à-dire les organismes visés à [l'article L411-2 du code de la construction et de l'habitation](#) : les offices publics d'aménagement et de construction (OPAC), les offices publics d'habitations à loyer modéré, les sociétés anonymes d'habitations à loyer modéré, les sociétés anonymes coopératives de production d'habitations à loyer modéré, les sociétés anonymes de crédit immobilier et les fondations d'habitations à loyer modéré.

B. Les dépenses éligibles

I. Nature des dépenses

5. Il s'agit des dépenses d'accessibilité et d'adaptation aux personnes en situation de handicap portant sur les logements locatifs* appartenant aux organismes visés supra (A).

6. Les dépenses concernées doivent donc viser à faciliter l'accessibilité et à adapter les logements à des personnes en situation de handicap : personnes handicapées physiques, personnes à motricité réduite et personnes atteintes de déficiences sensorielles.

7. Les dépenses concernent tant les travaux réalisés à l'extérieur des locaux pour en faciliter l'accès, notamment les travaux concernant les parties communes dans un immeuble, que les dépenses réalisées à l'intérieur des logements.

II. Liste des dépenses

8. A titre de règle pratique, peuvent être retenus les travaux pris en compte pour l'application de l'article 31-I-1 ° b bis du CGI relatif aux travaux d'amélioration destinés à faciliter l'accueil des personnes handicapées, qui sont déductibles du revenu foncier (cf. DB 5 D 2224 n°32). Ces travaux sont également ceux qui peuvent faire l'objet d'une subvention à l'amélioration des logements locatifs sociaux en application de l'article R. 323-3 du code de la construction et de l'habitation et qui sont définis par l'arrêté du 30 décembre 1987 (JO du 16 janvier 1988, p.779).

9. Ainsi, peuvent être déduits les travaux suivants.

10. 1. Travaux d'accessibilité de l'immeuble et du logement aux personnes en situation de handicap

a) Cheminement extérieur :

- Elargissement du cheminement et du portail d'entrée ;
- Construction d'une rampe pour doubler ou remplacer un emmarchement ;
- Aménagement de bateaux pour franchir des trottoirs ;
- Suppression de murs, murets, de portes ou portails, de marches, de seuils, ressauts ou tout autre obstacle ;
- Amélioration du revêtement de sol ou du sol lui-même en vue d'obtenir un sol ferme et non glissant par exemple ;
- Installation de mains courantes.

b) Elargissement ou aménagement de places de parking

c) Parties communes à l'intérieur de l'immeuble

- Elargissement de la porte d'entrée, des portes et des accès des parties communes conduisant aux logements, couloirs, divers locaux (exemples : local vide-ordures, local à vélos, caves, parkings...), élargissement des couloirs ;
- Construction d'une rampe ;
- Suppression de murs, de cloisons, de portes, de marches, seuils, ressauts ou d'autres obstacles ;
- Amélioration des revêtements de sols ;
- Installation de mains courantes, d'un ascenseur ou d'autres appareils permettant le transport de personnes handicapées (monolift, monte-malades, plate-forme élévatrice par exemple) ;
- Modification des boîtes aux lettres et de divers systèmes de commandes.

11. 2. Travaux d'aménagement interne

- Elargissement de la porte d'entrée, des portes intérieures du logement, des portes d'accès aux balcons, terrasses, loggias et jardins ;
- Construction d'une rampe ;
- Suppression de marches, de seuils et de ressauts ;
- Suppression ou modification de murs, cloisons, et placards ;
- Modification de l'aménagement et de l'équipement des pièces d'eau (cuisine, WC, bains, douche, buanderie,...) : évier, lavabo, baignoire, douche, WC, placards... ;

- Amélioration des revêtements de sols ;
- Installation de mains courantes, barres d'appui, poignées de rappel de portes, protection de murs et de portes ;
- Modification de la robinetterie, des divers systèmes de fermeture, d'ouverture ou des systèmes de commandes des installations électriques, d'eau, de gaz, et de chauffage ;
- Modification des volets et fenêtres ;
- Alerte à distance (équipement et branchement) ;
- Travaux d'adaptation, de modification pour tenir compte des différentes déficiences sensorielles (exemples : systèmes de commande, de signalisation, d'alerte, ... qu'ils soient tactiles, lumineux, sonores...).

III. Montant des dépenses à imputer

12. Les dépenses qui viennent en déduction de la cotisation de taxe foncière sur les propriétés bâties sont les dépenses réellement engagées par l'organisme HLM, c'est-à-dire celles effectivement payées.

13. Compte tenu de la règle de l'annualité prévue à l'article 1415 du code général des impôts, il s'agit des dépenses payées au 1er janvier de l'année d'imposition, c'est-à-dire les dépenses payées au cours de l'année précédant celle au titre de laquelle la taxe foncière sur les propriétés bâties est due.

14. Les dépenses non imputées ne peuvent venir en déduction sur les cotisations des années ultérieures. L'imputation au titre d'une année est donc égale au plus au montant de la cotisation à la charge de l'organisme.

Section 2 : Modalités d'application

A. Modalités de l'imputation

15. Le montant des dépenses éligibles s'impute sur le montant de la cotisation de taxe foncière sur les propriétés bâties mise à la charge de l'organisme concerné pour les parts revenant aux collectivités territoriales. Sont concernées les parts revenant aux communes (y compris celle afférente aux syndicats à contributions fiscalisées), aux établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre, aux départements et aux régions ainsi que sur le montant des cotisations de taxe spéciale d'équipement revenant aux différents établissements publics en application des articles 1607 bis, 1608, 1609 à 1609 F du code général des impôts. En revanche, il ne s'impute pas sur la taxe d'enlèvement des ordures ménagères.

16. La cotisation à retenir (y compris les frais de gestion de la fiscalité directe locale correspondant) s'entend de celle due au titre de l'ensemble des logements appartenant à un même organisme HLM à une même adresse (mêmes rue et n° de voirie) dans une commune. L'imputation est donc indépendante de l'occupation effective par des personnes handicapées des logements concernés.

17. Dans l'hypothèse où après imputation sur cette cotisation, il resterait un solde de dépenses déductibles, il est alors admis à titre de règle pratique que ce reliquat soit imputé, au titre de la même année, sur les cotisations définies dans les conditions rappelées supra (n° 16) mises à la charge du même organisme au titre d'immeubles imposés dans la même commune ou dans d'autres communes relevant du même centre des impôts foncier.

18. L'imputation suppose que l'organisme en cause soit, pour l'immeuble dans lequel les travaux ont été réalisés, effectivement redevable de la taxe au titre de l'année d'imposition. En conséquence sont exclus du dispositif les organismes bénéficiaires d'une exonération totale de la taxe foncière sur les propriétés bâties (parts revenant aux communes - y compris celle afférente aux syndicats sans fiscalité propre-, aux établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre, aux départements et aux régions) et le cas échéant de la taxe spéciale d'équipement.

19. Cas particulier : ensemble d'immeubles situés à des adresses différentes mais formant une seule résidence.

Dans le cas de travaux opérés sur l'ensemble des immeubles mais ne pouvant être rattachés à un immeuble donné (cas essentiellement de travaux afférents à des parties communes communiquant en sous-sol), il est admis que les dépenses concernées soient réparties entre les immeubles au prorata des millièmes et que chaque part soit imputée sur les cotisations correspondantes de chacun des immeubles.

B. Procédure à suivre

20. L'imputation est effectuée par voie de dégrèvement prononcé par les services fiscaux sur réclamation contentieuse du redevable.

I. Délai de présentation

21. Les réclamations doivent être présentées dans le délai prévu par l'article R. 196-2 du livre des procédures fiscales, c'est-à-dire au plus tard le 31 décembre de l'année suivant celle :

- de la mise en recouvrement du rôle ;
- de la réalisation de l'événement qui motive la réclamation ;
- de la réception par le contribuable d'un nouvel avis d'imposition réparant les erreurs d'expédition que contenait celui adressé précédemment (cf. DB 13 O 2124, n°2) ;
- au cours de laquelle le contribuable a eu connaissance certaine de cotisations d'impôts directs établies à tort ou faisant double emploi (cf. DB 13 O 2124, n°3 et s.).

II. Forme des réclamations

22. Les demandes de dégrèvements doivent être présentées dans les formes prévues pour les réclamations ordinaires (DB 13 O 213). Elles sont adressées au centre des impôts foncier dans le ressort duquel est situé l'immeuble.

III. Pièces justificatives obligatoires

23. La réclamation doit être accompagnée de toutes les pièces justificatives (facture et paiement) ainsi que des éléments permettant d'identifier l'imposition concernée.

Section 3 : Date d'entrée en vigueur

24. Le dispositif est applicable pour la taxe foncière sur les propriétés bâties due à compter de 2002.

25. Pour 2002, sont imputables sur la cotisation due au titre de cette année, les dépenses engagées et donc effectivement payées (telles que définies à la section 1) à compter de la date d'entrée en vigueur de la loi et jusqu'au 31 décembre 2001.

Section 4 : Exemple d'application

26. Soit un office public d'habitations à loyer modéré propriétaire d'un immeuble constitué uniquement de 30 logements dont la construction a été achevée le 15 juin 1985. L'office public d'habitations à loyer modéré a bénéficié de l'exonération de quinze ans de taxe foncière sur les propriétés bâties (de 1986 à 2000) prévue à l'article 1384 A du code général des impôts. Il acquitte une taxe foncière depuis 2001.

27. Il a engagé les dépenses suivantes :

- construction d'une rampe à l'intérieur de l'immeuble : 3 500 € (facture du 28 décembre 2001 et paiement total le 28 décembre 2001) ;
- amélioration du revêtement du sol des parties communes de l'immeuble : 5 300 € (facture du 31 décembre 2001 et paiement du solde à la même date pour 2 000 €) ;
- aménagement de 5 logements : élargissement de la porte d'entrée, des portes intérieures et des portes d'accès aux balcons pour un montant de 9 200 € (facture du 28 décembre et paiement le 31 décembre 2001 du solde pour un montant de 5 000 €) ;

- suite de l'aménagement des 5 logements : aménagement et équipements des pièces d'eau : 7 500 € (facture du 28 juin 2002 et paiement total le 26 juillet 2002).

28. Les cotisations mises à la charge de l'office public d'habitations à loyer modéré (y compris les frais de gestion de la fiscalité directe locale) s'élèvent pour l'ensemble de l'immeuble à : 12 800 € pour 2002 (dont 10 500 € pour les parts communale, départementale et régionale majorées des frais de gestion) et 13 100 € pour 2003 (dont 10 700 € pour les parts communale, départementale et régionale majorées des frais de gestion).

29. L'office public d'habitations à loyer modéré peut obtenir une déduction de :

- 10 500 € au titre de 2002 (3 500 + 2 000 + 5 000) imputable sur le montant de la cotisation de 10 500 €, soit un dégrèvement total de la fraction de la cotisation mise à sa charge correspondant aux parts communale, départementale et régionale majorées des frais de gestion de la fiscalité directe locale ;

- 7 500 € au titre de 2003 imputable sur le montant de la cotisation de 10 700 €, et portant sur la fraction de la cotisation mise à sa charge correspondant aux parts communale, départementale et régionale majorées des frais de gestion de la fiscalité directe locale.

Le Directeur de la Législation Fiscale

H. LE FLOC'H LOUBOUTIN

** : Y compris les logements-foyers de jeunes travailleurs et les logements foyers assimilés visés au 5° de l'article L. 351-2 du code de la construction et de l'habitation (6 C-5-99 § 10 à 14) :*

- *logements-foyers qui hébergent à titre principal des personnes handicapées ou des personnes âgées ;*
- *logements-foyers dénommés « résidences sociales » destinés aux personnes ou familles éprouvant, au sens de l'article 1er de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement des difficultés particulières pour accéder à un logement décent et indépendant ;*
- *logements-foyers hébergeant à titre principal des jeunes travailleurs ou des travailleurs migrants et ayant fait l'objet d'une convention prévue à l'article L.353-2 du code de la construction et de l'habitation, signée avant le 1er janvier 1995.*