



ASSEMBLÉE NATIONALE

11ème législature

logement social

Question écrite n° 71393

Texte de la question

M. Jean-Claude Lefort attire l'attention de M. le ministre de l'économie, des finances et de l'industrie sur les charges excessives qui pèsent sur les organismes de logement social : la taxe foncière sur le patrimoine bâti, la taxe sur les salaires et les frais de rôle. Ces charges fiscales freinent lourdement le développement des organismes dans leurs missions décisives alors que ceux-ci ont un rôle primordial à jouer dans la présence du service public et le maintien de la cohésion sociale. Une partie importante des locataires des offices HLM est constituée de familles aux revenus très modestes, précarisées voire en situation de pauvreté, ces données doivent être prises en compte pour l'application de l'exonération de 30 % de la TFPB. En conséquence, il lui demande l'instauration de critères supplémentaires d'exonération de la TFPB au patrimoine non situé en ZUS, la suppression des frais de rôle et la suppression de la taxe sur les salaires. Cela représenterait pour les offices HLM une économie considérable leur permettant, pour beaucoup, de doubler leur capacité d'action.

Texte de la réponse

Conformément aux articles 1380 et 1400 du code général des impôts (CGI), les propriétés bâties sises en France, à l'exception de celles qui en sont expressément exonérées, sont imposées à la taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) au nom de leur propriétaire. La taxe foncière sur les propriétés bâties est un impôt réel dû à raison de la propriété d'un bien, quels qu'en soient l'utilisation qui en est faite et le revenu qu'en tire le propriétaire. Les mesures dérogatoires à ce principe doivent conserver une portée limitée. Ainsi, la mesure spécifique adoptée dans le cadre de l'aménagement et du développement du territoire, et qui correspond à un abattement de 30 % sur la base d'imposition édictée en matière de TFPB pour des immeubles appartenant à un organisme d'habitation à loyer modéré (HLM) situés en zones urbaines sensibles (ZUS), ne peut être étendue à tous les immeubles détenus par ce même organisme sans dénaturer la loi. En tout état de cause, il n'est pas possible, dans le contexte budgétaire actuel, d'augmenter la prise en charge par l'Etat de la taxe foncière sur les propriétés bâties en élargissant le domaine d'application des exonérations. Dès lors, les immeubles non situés en ZUS appartenant à un organisme HLM sont assujettis à la taxe foncière sur les propriétés bâties dans les conditions de droit commun. En revanche, les offices HLM peuvent bénéficier, au titre des constructions nouvelles, reconstructions ou additions de construction, d'exonérations temporaires de taxe foncière sur les propriétés bâties. Appliquée sur une période de quinze ans, cette exonération constitue un avantage dont la durée est bien adaptée à celle du financement de la construction dans le secteur du logement social. L'article 90 de la loi de finances pour 2002 prévoit que, pour les constructions de logements sociaux dont l'ouverture de chantier est intervenue à compter du 1er janvier 2002, la durée de l'exonération est portée à vingt ans lorsque ces constructions respectent certains critères de qualité environnementale. Cela étant, conformément à l'article 1586 A du code général des impôts, les départements peuvent prolonger, sur délibération du conseil général pour la part de la taxe foncière perçue à leur profit, la durée des exonérations accordées en application des articles 1384, 1384 A et du II bis de l'article 1385 du code général des impôts aux organismes de logement social. Il n'est pas non plus envisagé de supprimer les frais de rôle pour ces organismes. Les frais de gestion de la fiscalité locale sont la contrepartie des dépenses que l'Etat supporte pour établir et recouvrer l'ensemble des

impôts directs locaux. Ils servent également à financer partiellement les dégrèvements et les admissions en non-valeurs dont ceux-ci peuvent faire l'objet. La suppression de ces frais de gestion au profit des organismes de logement social obligerait l'Etat à compenser la perte de recettes en relevant le taux appliqué et ce, au détriment des autres catégories de contribuables locaux. De même, la taxe sur les salaires est due par les personnes physiques ou morales qui versent des traitements et salaires et qui, soit ne sont pas soumises à la taxe sur la valeur ajoutée, soit l'ont été sur moins de 90 % de leur chiffre d'affaires ou de leurs recettes au titre de l'année civile précédant celle du paiement desdites rémunérations. La suppression de la taxe sur les salaires ne pourrait être limitée aux seuls offices HLM mais devrait concerner, au nom du principe constitutionnel d'égalité devant l'impôt, l'ensemble des redevables. Cette mesure aurait un coût de l'ordre de 8,35 milliards d'euros (évaluation du produit annuel pour 2002) que les contraintes budgétaires ne permettent pas d'envisager.

Données clés

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

Circonscription : Val-de-Marne (10^e circonscription) - Communiste

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 71393

Rubrique : Logement

Ministère interrogé : économie

Ministère attributaire : économie

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 7 janvier 2002, page 21

Réponse publiée le : 1er avril 2002, page 1782