



ASSEMBLÉE NATIONALE

12ème législature

taxe locale d'équipement

Question écrite n° 27016

Texte de la question

M. François Cornut-Gentile attire l'attention de M. le ministre de l'équipement, des transports, du logement, du tourisme et de la mer sur le régime fiscal appliqué aux logements sociaux. L'article 1585 D du code général des impôts assujettit à la taxe locale d'équipement (TLE) la construction d'immeubles à usage d'habitation. Toutefois, les logements sociaux peuvent bénéficier du taux préférentiel prévu pour les constructions dites de « quatrième catégorie » lorsque, notamment, leur construction est financée par des prêts aidés. Ni l'article 317 sexies de l'annexe II du code général des impôts, ni l'article 1585 D n'exige expressément que pour bénéficier d'un classement en quatrième catégorie le constructeur doit être personnellement titulaire du prêt locatif aidé. Pourtant, la circulaire n° 81-100 du 18 novembre 1981 et la circulaire n° 91-60 du 2 août 1991 relatives à l'assiette de la TLE ont précisé que « pour (...) bénéficier d'un classement en quatrième catégorie, le redevable, titulaire du permis de construire, doit fournir (...) l'attestation de l'organisme de financement précisant que le prêt locatif aidé (...) lui a été effectivement octroyé ». Aux termes de ces circulaires, il serait donc requis que le titulaire d'un permis de construire des logements sociaux soit personnellement titulaire d'un prêt locatif aidé pour pouvoir bénéficier d'une classification en quatrième catégorie. Or de plus en plus fréquemment les bailleurs sociaux confient à des sociétés spécialisées la construction des logements sociaux qu'ils acquièrent, grâce à un prêt locatif aidé, selon la technique de la vente en état futur d'achèvement. Ces sociétés spécialisées financent la construction de ces logements sociaux grâce au produit de cette vente, lequel procède du prêt locatif aidé dont est titulaire le bailleur social auquel ces logements sont destinés. Si certaines directions départementales de l'équipement (DDE) en charge de la liquidation de la TLE considèrent que ces constructions relèvent effectivement de la quatrième catégorie de l'article 1585 D du code général des impôts, d'autres DDE estiment qu'une telle classification n'est pas justifiée dans la mesure où le bailleur social bénéficiant du prêt locatif aidé n'est pas titulaire de leur permis de construire. La société titulaire du permis de construire intervenant pour le compte du bailleur social se voit alors redevable de la TLE pour un montant arrêté selon la valeur prévue par l'article 1585 D du code général des impôts pour les constructions de cinquième, voir de septième catégorie. Or, un tel assujettissement ne peut que dissuader les sociétés spécialisées d'intervenir pour le compte de bailleurs sociaux. A terme, l'interprétation faite par certaines DDE risque de compromettre la construction de logements sociaux dans de nombreux départements ou de la rendre plus onéreuse pour les bailleurs sociaux sur lesquels le coût de cet assujettissement sera reporté, ce qui, en toute hypothèse, va à l'encontre de l'objectif poursuivi par l'article 1585 D (4°) du code général des impôts. Aussi, il lui demande de préciser de quelle catégorie relèvent les locaux à usage d'habitation acquis en VEFA par un bailleur social bénéficiant d'un prêt locatif aidé lorsqu'il n'est pas titulaire du permis de construire, fait générateur de la TLE. - Question transmise à M. le ministre de l'emploi, de la cohésion sociale et du logement.

Texte de la réponse

La taxe locale d'équipement (TLE) est affectée au financement des équipements publics rendus nécessaires par l'urbanisation des communes. Les constructions nouvelles renforcent les besoins en matière d'infrastructures communales. L'article 1723 quater-I du code général des impôts prévoit donc d'assujettir au paiement de cette

taxe, tous les bénéficiaires de permis de construire. La construction de logements locatifs sociaux fait effectivement l'objet de dispositions particulières au regard de la TLE. Les logements financés à l'aide de prêts aidés par l'Etat donnent ainsi lieu, pour la totalité de leur superficie, à l'application d'un montant forfaitaire minoré de TLE par mètre carré. Dans le cadre d'un contrat de vente en état futur d'achèvement (VEFA), l'acquéreur n'est pas à l'origine de la construction. L'article 1929-4-b du code général des impôts prévoit donc de ne pas associer cet acquéreur au paiement de la TLE. Un promoteur qui vend des logements financés à l'aide d'un prêt classique à un organisme HLM, dans le cadre d'un contrat de VEFA, ne bénéficie donc pas du montant forfaitaire de TLE auquel aurait pu prétendre ce même organisme s'il avait réalisé lui-même les logements à l'aide d'un prêt aidé par l'Etat. Cette disposition se justifie dans la mesure où dans le cas d'une VEFA, le promoteur ne connaît pas nécessairement, au moment où le permis de construire lui est accordé, la part des logements qui sera destinée à la location locative sociale. En revanche, le promoteur peut bénéficier du montant forfaitaire minoré de TLE, s'il contracte lui-même un prêt locatif social (PSL) transféré, par la suite, à l'organisme HLM pour financer l'acquisition en VFA.

Données clés

Auteur : [M. François Cornut-Gentille](#)

Circonscription : Haute-Marne (2^e circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 27016

Rubrique : Impôts locaux

Ministère interrogé : équipement, transports et logement

Ministère attributaire : emploi, cohésion sociale et logement

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 27 octobre 2003, page 8123

Réponse publiée le : 27 septembre 2005, page 8996