



# ASSEMBLÉE NATIONALE

12ème législature

## taxe locale d'équipement

Question écrite n° 51618

### Texte de la question

M. François Cornut-Gentille attire l'attention de M. le ministre délégué au logement et à la ville 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. Or, deux circulaires (n° 81-100 et n° 91-60) ont précisé que, pour bénéficier d'un classement en quatrième catégorie, le 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 textes, il apparaît que le titulaire d'un permis de construire des logements sociaux doit être personnellement titulaire d'un prêt locatif aidé pour pouvoir bénéficier d'une classification en quatrième catégorie. 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 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 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 du 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, voire de septième catégorie. Un tel assujettissement ne peut que dissuader les sociétés spécialisées d'intervenir pour le compte de bailleurs sociaux et, à terme, de compromettre la construction de logements sociaux dans de nombreux départements. 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<sup>e</sup> circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

**Type de question :** Question écrite

**Numéro de la question :** 51618

**Rubrique :** Impôts locaux

**Ministère interrogé :** logement et ville

**Ministère attributaire :** emploi, cohésion sociale et logement

## Date(s) clé(s)

**Question publiée le :** 23 novembre 2004, page 9146

**Réponse publiée le :** 27 septembre 2005, page 8996