

MINISTÈRE DE L'ÉCOLOGIE, DE L'ÉNERGIE,
DU DÉVELOPPEMENT DURABLE ET DE LA MER
en charge des Technologies vertes et des Négociations sur le climat

Direction générale de l'Aménagement,
du Logement et de la Nature

Mission Communication

Flash DGALN n° 07 - 2010

Mercredi 03 février 2010

**A l'attention de
Mesdames et Messieurs**
les Directeurs régionaux de l'Équipement
les Directeurs régionaux de l'Environnement, de
l'Aménagement et du Logement
les directeurs départementaux de l'Équipement
les Directeurs départementaux de l'Équipement et
de l'Agriculture

LES TAXES D'URBANISME : LES MESURES EN FAVEUR DE LA CONSTRUCTION EN VEFA DE LOGEMENTS SOCIAUX

La vente en l'état futur d'achèvement (VEFA) est le contrat par lequel le vendeur transfère à un tiers, avant l'achèvement de la construction, la propriété d'un immeuble (ou d'une partie d'immeuble) à usage d'habitation ou à usage mixte, en contrepartie d'un paiement. Le vendeur, qui reste maître de l'ouvrage et bénéficiaire du permis de construire jusqu'à la réception des travaux, transmet immédiatement à l'acquéreur ses droits sur le sol et la propriété des constructions existantes. (Il n'y a donc pas de transfert de permis de construire.)

Pour accroître la production de logements sociaux, un plan de construction en VEFA a été mis en œuvre afin que les organismes HLM et les SEM puissent bénéficier des aides de l'État dans les mêmes conditions que s'ils construisaient eux-mêmes les logements.

L'article 44 de la loi n° 2009-1674 du 30 décembre 2009 de finances rectificative pour 2009 étend aux titulaires de permis de construire vendant en l'état de futur achèvement (VEFA) des logements aux bailleurs sociaux les avantages dont bénéficient ces mêmes bailleurs en matière de fiscalité de l'urbanisme.

Les constructions des organismes d'Habitations à loyer modéré (HLM) et des Sociétés d'économie mixte (SEM) peuvent en effet être exonérées de Taxe locale d'équipement (TLE), de Taxe départementale des espaces naturels sensibles (TDENS) et de Versement pour dépassement du plafond légal de densité (VDPLD) par les conseils municipaux (TLE et VDPLD), les assemblées délibérantes des établissements publics de coopération intercommunale (VPDLD) ou les conseils généraux (TDENS) compétents, lorsqu'ils construisent pour eux-mêmes.

S'ils ne bénéficient pas d'une exonération, les logements sociaux en accession ou en location bénéficient d'un tarif de taxation plus avantageux.

A partir du 1er janvier 2010, la loi permet désormais d'accorder aux titulaires de permis de construire qui vendront leurs logements sous forme de VEFA aux

organismes HLM et aux SEM les mêmes droits en matière de taxation que si ces organismes étaient eux-mêmes titulaires du permis de construire.

Les avantages fiscaux seront obtenus sur demande dès la conclusion de la VEFA.
A cet égard, la loi apporte trois précisions:

- **la demande peut être formulée dès la signature du contrat de réservation ou de vente, mais dans le délai maximal de 36 mois à compter du dépôt de la demande du permis de construire,**
- si la demande intervient après le paiement d'un acompte ou de la totalité d'une taxe, le titulaire du permis de construire pourra être remboursé,
- le contrat peut être un contrat de réservation ou un contrat définitif.

Passé le délai de 36 mois, aucun dégrèvement ne pourra être prononcé pour ce motif. Il est à noter que ce dispositif ne concerne pas la Redevance d'archéologie préventive (RAP).

Dans tous les cas

A - Les pièces à fournir par le constructeur pour bénéficier d'une exonération facultative selon la délibération, en métropole et dans les DOM, sont :

- le contrat de réservation ou de vente dès lors qu'il est signé à partir du 1^{er} janvier 2010,
- le justificatif de la qualité d'organisme d'habitations à loyer modéré, ou de la qualité de SEM réalisant à titre principal des logements sociaux (logements financés en PLUS, PLAI, PLS, PSLA, PTZ, LLS, LLTS, LES). Cela peut-être un extrait des statuts, un état du patrimoine ou toute pièce justifiant de cette qualité.

B - Les pièces à fournir par le constructeur pour bénéficier de la taxation en catégorie 4, en métropole et dans les DOM, sont les mêmes pièces qu'au A.

En outre, peuvent être produits :

- soit toute pièce justifiant du prêt mentionné au 4° du I de l'article 1585 D du code général des impôts, c'est-à-dire le justificatif du financement (PTZ, PLS, PLAI, PLUS, PSLA) avec le concours financier de l'État,
- soit la décision d'agrément du préfet prévue aux articles R.331-3 , R.331-6 ou R.631-11 du code de la construction et de l'habitation ou dans les départements d'outre-mer celle prévue au R 372-4 du même code.

Dans l'hypothèse où les pièces fournies ne permettent pas d'envisager une exonération ou un tarif plus avantageux, un courrier demandant les justificatifs précités sera envoyé. Il n'interrompt pas le délai de 36 mois.

CONTACTS

DHUP - Bureau de la fiscalité de l'aménagement durable - AD5
helene.bertic@developpement-durable.gouv.fr