

LES ASSOCIATIONS ET LEURS LOCAUX

Bien souvent, la première préoccupation d'une association est de trouver des locaux. Plusieurs possibilités s'offrent à elle pour les acquérir: la location, l'achat, le legs.

Avant d'étudier ces différentes possibilités, il convient de noter que les textes relatifs à ces questions sont très précis. La loi du 1^o juillet 1901 stipule en son article 6: *"Toute association régulièrement déclarée peut, sans aucune autorisation spéciale, ... acquérir à titre onéreux, posséder et administrer ... le local destiné à l'administration de l'association et à la réunion de ses membres, ... les immeubles strictement nécessaires à l'accomplissement du but qu'elle se propose"*.

Ainsi, les associations peuvent se créer un patrimoine immobilier, notamment sous forme d'immeuble de rapport.

1 - La location

1a - L'acquisition, le bail

Une association peut tout à fait louer un local pour en faire son siège social et y exercer ses activités. Il convient, au préalable, qu'elle en ait prévenu le propriétaire. En revanche, une association ne peut pas bénéficier d'un bail commercial..

1b - Les taxes

En tant que locataire, l'association est redevable de taxes

- la taxe d'habitation, redevable par l'occupant du local, qu'il soit propriétaire ou locataire.

Cependant trois conditions doivent être remplies pour que les locaux soient imposables:

- être meublés conformément à leur destination..
- faire l'objet d'une occupation privative. Les locaux où le public à accès sont exonérés (salles d'exposition, vestiaires, salles de compétition). Une association qui occupe un local municipal mis à sa disposition de façon intermittente et non privative est exonérée.

Il faut souligner que des locaux mis gratuitement à la disposition d'une association peuvent être redevables de la taxe d'habitation, si l'association peut en disposer librement.

- ne pas être soumis à la taxe professionnelle.

Les bâtiments servant aux exploitations rurales et les locaux destinés au logement des élèves dans les écoles et pensionnats sont exonérés de la taxe d'habitation.

- le droit de bail, qui porte sur le prix du loyer ou sur la valeur locative réelle, si elle est supérieure. Son taux est de 2,50 %. Certaines locations peuvent en être exonérées:

- si elles sont soumises à la T.V.A. (locaux aménagés par exemple).
- si elles sont consenties aux associations agréées au titre de l'aide sociale.



2 - L' achat, les droits de mutation

2a - Cas général

- la taxe départementale de publicité foncière ou droits d'enregistrement, qui peut être modifiée chaque année et varie d'un département à l'autre (en général, son taux est de 15,40 % du prix de vente).
- la taxe locale additionnelle, au profit de la commune; son taux est de 1,20 % du prix de vente
- la taxe régionale, fixée par les Conseils Régionaux; son taux maximum est de 1,60 % du prix de vente.
- prélèvement pour frais d'assiette au profit de l'Etat. Le taux est de 2,50 % calculé sur le montant de la taxe départementale.

A ces taxes, il faut ajouter les frais de notaire

2b - Les cas particuliers

- si les locaux sont destinés à l'habitation:
 - la taxe départementale n'est plus que de 4,20 % dans la plupart des cas, mais peut aller jusqu'à 7 %. Le montant des autres taxes ne varie pas. C'est le cas des colonies de vacances, des maisons familiales, des maisons de retraite.
 - en outre, l'article 710 du C.G.I. précise que l'association ne doit pas affecter l'immeuble à d'autres usages que l'habitation pendant au moins 3 ans et les locaux ne doivent faire l'objet d'une exploitation commerciale ou de caractère professionnel.
- pour les associations culturelles et les associations reconnues d'utilité publique ayant pour objet l'assistance, la bienfaisance ou l'hygiène sociale, le taux de la taxe départementale est fixé à 3,60 %.
- pour les organismes participant à l'aide sociale ou à l'assistance à l'enfance, le taux de la taxe départementale est de 0,60 % et ils sont exonérés de la taxe locale additionnelle et de la taxe régionale (art. 1066, 1067 et 1020 du C.G.I.).

2c - Nature du local

En règle générale, les locaux doivent être utilisés conformément à leur usage primitif. Ainsi, des locaux à usage d'habitation ne doivent pas être transformés pour un usage professionnel ou commercial. Si tel doit être le cas, des autorisations sont nécessaires. Dans certains départements, afin de préserver le patrimoine immobilier d'habitation, la transformation d'un local à usage d'habitation en local à usage professionnel est soumise à une autorisation préfectorale (art. L 631-7 3° du Code de la Construction et de l'Habitation).

Si l'autorisation est obtenue, le bénéficiaire doit s'acquitter de 2 taxes:

- l'une destinée à l'Office Communal ou Départemental d'H.L.M. et récupérable de 229 €par M²
- l'autre destinée au Trésor et non récupérable, de 244 €par M²

Les associations reconnues d'utilité publique sont exonérées de ces 2 taxes.



3 - La taxe foncière

Tout propriétaire d'un immeuble bâti ou non bâti est soumis à l'impôt foncier, sauf exonération

3a - Les exonérations

L'article 1382 du C.G.I. précise les exonérations

- pour les édifices affectés à l'exercice du culte.
- pour les bâtiments appartenant aux associations de mutilés de guerre ou du travail reconnues d'utilité publique et affectés à l'hospitalisation de leurs membres.
- pour les bâtiments ruraux.
- pour les constructions nouvelles, les reconstructions et l'addition de constructions, exonération pendant 2 ans.

Les logements sociaux remplissant certaines conditions et financés principalement grâce au concours de l'Etat sont exonérés pendant 15 ans.

3b - Le taux d'imposition

La taxe foncière sur les propriétés bâties est calculée sur le revenu cadastral avec un abattement de 50 %.

Son taux varie selon les communes de 2,66 % à 14,83 %, avec un taux moyen de 6,48 %

