Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Ministère chargé du logement

Notice de remplissage des formulaires de déclaration du prélèvement sur le potentiel financier prévu à l'article L. 423-14 du CCH

(Annexe V)

cerfa
N°51534#01

La présente notice a pour objet de présenter le déroulement des périodes de déclaration et de règlement du prélèvement prévu à l'article L. 423-14 du code de la construction et de l'habitation.
Il est vivement conseillé aux organismes assujettis de la lire attentivement avant de procéder à toute déclaration.

La loi de finances pour 2011 ayant fixé le montant du prélèvement à 175 M€, il en résulte que la base taxable doit être connue de l'administration avant de définir les taux à appliquer. A la différence des cotisations dues à la CGLLS, les organismes doivent donc télédéclarer leurs données et régler la somme due en deux étapes distinctes :

- une période de 45 jours, qui commence à la date communiquée par l'arrêté fixant les modalités de déclaration, de calcul et de paiement du prélèvement prévu à l'article L. 423-14 du CCH, ou le premier jour ouvré suivant la date de publication au Journal Officiel de cet arrêté, et pendant laquelle l'organisme télédéclare ses données individuelles sur la plateforme dédiée de la CGLLS. Lors de la validation de la télédéclaration, il prend connaissance des montants minimum et maximum desquels il est redevable.

- une période de 10 jours à compter du premier jour ouvré suivant la date de publication au Journal Officiel de l'arrêté fixant les taux du barème, durant laquelle l'organisme prend connaissance du montant du prélèvement dont il est redevable et s'acquitte de ce montant.

Les formulaires de déclaration sont au nombre de quatre :

- Annexe I : à remplir par les offices publics de l'habitat (OPH) ;
- Annexe II : à remplir par les sociétés anonymes d'habitations à loyer modéré (SA d'HLM) et les sociétés anonymes coopératives d'habitations à loyer modéré (COOP) ;
- Annexe III : à remplir par les sociétés d'économie mixte de construction et de gestion de logements sociaux (SEM) ;
- Annexe IV : à remplir uniquement par les seules têtes de groupe lorsque cette option est retenue.

A – Les déclarations individuelles (annexes I, II et III)

La déclaration individuelle est obligatoire pour tous les organismes HLM et les SEM, sur la plateforme de déclaration de la CGLLS https://teledeclaration.ppf.cglls.fr/, même si l'organisme est membre d'un groupe ou si le prélèvement n'est pas recouvré.

L'organisme remplit la déclaration correspondant à sa forme juridique : OPH (annexe I), SA d'HLM ou COOP (annexe II), SEM (annexe III).

Tous les champs sont obligatoires. Si un montant est nul, l'utilisateur devra saisir 0 (zéro).

Les colonnes « exercices » sont remplies des données des cinq derniers exercices. Toutefois un organisme dont l'activité sociale a moins de 5 ans d'existence ne pourra pas compléter la totalité des données des 5 exercices précédant l'exercice en cours. Les colonnes des exercices où l'organisme n'existait pas ou n'avait pas de patrimoine locatif seront toutes remplies à 0 (zéro), et ne seront pas prises en compte dans les calculs.

Toutes les informations monétaires sont données en **euros (€)**, sans indiquer les centimes.

Traitement des fusions d'organismes :

Tout organisme avec un patrimoine locatif existant le 31 décembre N-1 est redevable de la contribution versée en année N.

Si au cours de l'année N un organisme A absorbe un organisme B, il réalisera deux déclarations séparées sur la base des comptes N-1 à N-5 de chaque entité et assurera, le cas échéant, le paiement pour chaque entité.
Si, antérieurement à l'exercice N, l'organisme A a absorbé un organisme B, il déclarera les éléments issus des comptes fusionnés et n'a pas de déclaration à réaliser au titre de l'organisme B.

Exemple :
Si un organisme A a absorbé un organisme B au 1er janvier 2009, il fera sa déclaration sur la base des éléments suivants :

2006	2007	2008	2009	2010
Comptes organisme A avant fusion	Comptes organisme A avant fusion	Comptes organisme A avant fusion	Comptes organisme A après fusion	Comptes organisme A après fusion

NB : Si une société est absorbée après le 31 décembre de l'année N-1, la société absorbante déclare pour le compte de la société absorbée sur un formulaire individuel séparé, au titre de la reprise des droits et obligations de cette dernière.

I – Le potentiel financier

- La première colonne indique l'intitulé de la donnée, son emplacement dans l'état réglementaire et les comptes de référence en italiques.

- La deuxième colonne indique s'il faut ajouter ou soustraire les données pour obtenir les totaux (1) de la ligne 16, (2) de la ligne 31, et (C) de la ligne 35.

- Les logements financés en PSLA ne sont pas pris en compte dans le patrimoine de l'organisme détaillé lignes 33 à 35.

- Le nombre d'équivalents-logements (ligne 34) est calculé en se référant aux modalités données au B. 4° de l'art. R. 302-14 du CCH.

- Ligne 35 : le nombre total de logements est obtenu en additionnant le nombre de logements ordinaires et le nombre d'équivalents-logements.

- La moyenne des potentiels financiers par logement (ligne 37) s'obtient en additionnant les potentiels financiers au logement déclarés, et en divisant par le nombre d'exercices concernés (cinq ou moins, le cas échéant). Si le patrimoine est nul pour un exercice donné, la moyenne est obtenue en ne retenant que les exercices où il existe un patrimoine.

II – Le plafonnement du prélèvement

- Lignes 38 à 40 : décompte des logements :

Rappel : les logements financés en PSLA ne sont pas pris en compte dans le patrimoine de l'organisme.
Pour les organismes HLM et les SEM, les logements considérés sont ceux sur lesquels l'organisme détient un droit réel.
Pour les SEM, les logements ordinaires et les logements-foyers doivent être conventionnés dans les conditions définies à l'art. L. 351-2 du Code de la Construction et de l'Habitation ou, dans les départements d'Outre-Mer, construits, acquis et améliorés avec le concours financier de l'État.
La ligne 39 correspond aux logements figurant au patrimoine de l'organisme au 31/12/N-1, et entrés dans le parc locatif du fait d'une opération de transfert de droit réel de toute nature juridique (fusion-absorption, apport partiel d'actif, ...) d'un organisme d'habitations à loyer modéré ou d'une société d'économie mixte.

Rappel : les équivalents-logements (lignes 38 et 40) sont calculés en se référant à la définition donnée au B. 4° de l'art. R. 302-14 du CCH.

- Ligne 41 : Taux de croissance moyen du parc (TC) : formule de calcul :

$$TC = \left[\left(\frac{(40) - (39)}{(38)} \right)^{1/5} - 1 \right] X\ 100$$

NB : Dans cette formule, (40) représente la donnée chiffrée inscrite ligne 40.

Pour les organismes n'ayant pas de logements locatifs au 31/12/N-6, ce taux de croissance sera calculé en comptant, par convention, un logement l'année précédant la mise en service du premier logement locatif.

Si l'OLS a une activité locative depuis au moins 5 ans, le calcul du taux de croissance TC est réalisé en retenant la racine 5ème (cf. cas présenté plus haut dans la formule de calcul)
Si l'OLS a une activité locative depuis 4 ans, la valeur « 0 » sera saisie dans la ligne 38, et le calcul est alors réalisé en retenant la racine 5ème.
Si l'OLS a une activité locative depuis 3 ans, la valeur « 0 » sera saisie dans la ligne 38, et le calcul est alors réalisé en retenant la racine 4ème.
etc...

- TC est un **pourcentage arrondi** (le cas échéant) qui comporte 2 décimales derrière la virgule.

La règle d'arrondi à appliquer est celle de l'arrondi arithmétique.
Choisir le deuxième chiffre à droite de la virgule.
Augmenter ce chiffre d'une unité si le chiffre suivant (le 3ème chiffre derrière la virgule) vaut au moins 5 (« arrondissage par excès »)
Conserver ce chiffre si le chiffre suivant est strictement inférieur à 5 (« arrondissage par défaut »)
Ex : 3,046% arrondi aux centièmes vaut 3,05 % (le chiffre suivant (6) est supérieur à 5).
3,044% arrondi aux centièmes vaut 3,04% (le chiffre suivant (4) est inférieur à 5).

III - <u>Les organismes en procédure CGLLS</u>

- Une exonération de prélèvement est appliquée aux organismes en plan de consolidation ou de rétablissement de l'équilibre de la CGLLS, ou ayant bénéficié de l'un de ces deux plans depuis moins de cinq ans à la date d'expiration de la période de télédéclaration.

- Les patrimoines transférés d'un organisme en protocole CGLLS, ou sorti d'un protocole depuis moins de cinq ans, sans qu'un protocole ou qu'un avenant ne soit signé avec le repreneur, n'ouvrent pas droit à cette exonération.

- La date de prise en compte, pour démarrer la période d'exonération de cinq ans, est la date de clôture du plan par la CGLLS, ou à défaut le 31 décembre de l'année postérieure au dernier exercice comptable du protocole si aucune notification de prolongation ou d'avenant au plan n'a été prononcée.

IV – <u>La déclaration des SEM</u>

- Pour les SEM multi-activités, certains emplois et ressources sont affectés spécifiquement au logement conventionné et sont donc déclarés directement par l'organisme.

- En revanche les emplois et ressources non affectés à la seule activité logement conventionné doivent être retraités, pour être ventilés entre l'activité logement conventionné et les autres activités en fonction de clés de répartition.

- Ces clés sont calculées de manière similaire à la méthode choisie par l'organisme pour déterminer la part variable de la cotisation additionnelle, mais seuls les logements conventionnés doivent être pris en compte pour le calcul. Les clés de répartition sont calculées à partir des comptes des 5 derniers exercices clos (N-1 à N-5) et appliquées aux exercices correspondants.

B – La déclaration « groupe » (annexe IV)

- Ne peuvent se déclarer membres ou tête d'un groupe que les organismes assujettis au prélèvement (OPH, SA d'HLM, coopératives d'HLM et SEM de construction et de gestion de logement sociaux) et sur lesquels la tête de groupe exerce un contrôle conforme aux dispositions de l'article L 233-16 du code de commerce. La situation prise en compte est celle prévalant au 31 décembre de l'année n-1 ; l'évolution des contrôles après cette date ne modifie pas le périmètre du groupe l'année de déclaration. Si une société est absorbée après le 31 décembre de l'année n-1, la société absorbante déclare pour le compte de la société absorbée sur un formulaire individuel séparé, au titre de la reprise des droits et obligations de cette dernière.

- L'option « groupe » est choisie pour une durée de cinq ans. Le périmètre du groupe ne peut évoluer sur cette période que de l'incidence des modifications du contrôle exercé sur les membres : augmenté des sociétés nouvellement contrôlées et diminué des membres sur lesquels le contrôle a cessé.

- Un organisme se déclare membre d'un groupe en informant l'organisme « tête de groupe », par un courrier signé du représentant légal de la société, qu'il a retenu cette option. En cas de contrôle de l'administration, la tête de groupe devra être en mesure de présenter ce justificatif pour chaque membre du groupe. La tête de groupe est membre du groupe du fait de la transmission du formulaire « groupe » à la CGLLS (le formulaire groupe est rempli uniquement par la tête de groupe).

- Le formulaire « groupe » comprend deux parties : la première permettant d'identifier les membres du groupe et leurs coordonnées et la seconde de déclarer les données consolidées du groupe. **La première partie détaillant la composition du groupe doit être remplie dans les 20 premiers jours de la période de télédéclaration** afin que cette option puisse être prise en compte par la CGLLS. Lorsque la première partie du formulaire est remplie, les organismes « têtes de groupe » peuvent remplir la seconde jusqu'à l'expiration de la période de télédéclaration de 45 jours. Ils ont également la possibilité de remplir les deux parties de manière concomitante.

- Attention : pour les sociétés membres d'un groupe, **cette déclaration de groupe, faite par la tête de groupe, ne se substitue pas à la déclaration à titre individuel** à laquelle tout organisme assujetti au prélèvement est tenu de procéder.

- Les données consolidées sont obtenues en ajoutant, ligne à ligne, les données de chacun des membres. Aucun retraitement lié aux relations intragroupes ne doit être réalisé sur ces données.

- Si un membre du groupe rectifie sa déclaration après la période de télédéclaration et que, de ce fait, la somme totale versée par le groupe est insuffisante, la tête de groupe est redevable du complément à verser ainsi que des éventuelles pénalités à la CGLLS.

- Pendant la période de dix jours dédiée au paiement, les organismes déclarés dans un groupe prennent connaissance de deux montants sur la plateforme de déclaration de la CGLLS : celui qui correspond au calcul du prélèvement à partir de leurs propres données déclaratives, et celui qui correspond au calcul du prélèvement à partir des données du groupe. Chaque année, au moment de la validation de son règlement, l'organisme choisit parmi ces deux propositions de montant lequel il souhaite régler.