



ASSEMBLÉE NATIONALE

11ème législature

taxe foncière sur les propriétés bâties

Question écrite n° 27768

Texte de la question

M. Denis Jacquat appelle l'attention de M. le ministre de l'économie, des finances et de l'industrie sur l'importance du phénomène de vacance de logements, particulièrement dans les quartiers les plus en difficulté classés en zones urbaines sensibles (ZUS), en zones de redynamisation urbaine (ZRU) ou en zones franches urbaines (ZFU). La relance des logements est à l'origine de pertes financières importantes pour les organismes HLM, c'est pourquoi ceux-ci tentent d'obtenir, de la part des services fiscaux, un dégrèvement de la taxe foncière sur les propriétés bâties. Ces demandes, appréciées souverainement par le directeur départemental des services fiscaux, sont rejetées. En effet, l'administration fiscale précise qu'il appartient au propriétaire de mettre tout en oeuvre pour trouver un locataire. Or, dans les quartiers précités, les candidats à la location ne sont pas pléthore. Il le remercie de bien vouloir lui faire connaître son opinion à ce sujet.

Texte de la réponse

L'article 1389 du code général des impôts prévoit un dégrèvement de taxe foncière sur les propriétés bâties en cas de vacance d'une maison ou d'un appartement destiné à la location, à condition que la vacance soit indépendante de la volonté du contribuable, qu'elle ait une durée d'au moins trois mois et qu'elle affecte la totalité ou une partie susceptible de location séparée. La condition selon laquelle la vacance doit être indépendante de la volonté du contribuable s'apprécie strictement. Ainsi les organismes HLM peuvent, comme les autres propriétaires, bénéficier de ce dispositif, sous réserve d'apporter la preuve que toutes les mesures nécessaires ont été prises pour favoriser l'occupation des logements, telles que, notamment, le maintien des logements en état d'être loués et l'adaptation des loyers à la situation des locaux et aux ressources des candidats à la location. Ces principes résultent d'une jurisprudence constante (cf. CAA de Nancy, 14 mai 1991 n° 770 et 20 février 1992 n° 658). Il n'est donc pas envisagé de modifier les critères définis à l'article 1389 du code général des impôts à l'égard des organismes HLM, ce qui susciterait inmanquablement de nombreuses demandes reconventionnelles, tout aussi dignes d'intérêt. Or ce dispositif constitue une dérogation au principe général de taxe foncière sur les propriétés bâties et doit donc conserver une portée limitée. Au surplus, son extension aurait pour effet de faire supporter à l'Etat une charge supplémentaire et d'accroître encore sa participation dans la fiscalité directe locale. Enfin, la situation des organismes HLM est déjà prise en compte par le biais de leur exclusion du champ d'application de la taxe annuelle sur les locaux vacants, instituée par l'article 51 de la loi de finances pour 1999.

Données clés

Auteur : [M. Denis Jacquat](#)

Circonscription : Moselle (2^e circonscription) - Démocratie libérale et indépendants

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 27768

Rubrique : Impôts locaux

Ministère interrogé : économie

Ministère attributaire : économie

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 5 avril 1999, page 1972

Réponse publiée le : 5 juillet 1999, page 4128