



ASSEMBLÉE NATIONALE

11ème législature

taxe foncière sur les propriétés bâties

Question écrite n° 28402

Texte de la question

M. Pascal Clément attire l'attention de M. le ministre de l'économie, des finances et de l'industrie sur les préoccupations des organismes d'HLM de la Loire qui sont confrontés depuis plusieurs mois à une croissance tout à fait exceptionnelle de vacances de logements. On en dénombrait en effet, au 31 décembre 1998, plus de 3 000. Malgré son caractère général et diffus, ce phénomène revêt une importance toute particulière dans les grands ensembles d'habitation, situés dans les quartiers classés en zone urbaine sensible (ZUS), en zone de redynamisation urbaine (ZRU) ou en zone franche urbaine (ZFU). Cette situation pénalise gravement, sur le plan économique, les organismes concernés. Afin d'alléger le poids de cette difficulté, les organismes se retournant vers les services fiscaux, essaient d'obtenir un dégrèvement de la taxe foncière sur les propriétés bâties pour leur patrimoine inoccupé depuis plusieurs mois, et sortir définitivement du « marché » du logement. De manière quasi systématique, ces demandes de dégrèvement, souverainement appréciées par les directeurs des services fiscaux, sont rejetées au motif que « dans le cas de la vacance résultant du départ de l'ancien locataire, le propriétaire doit faire toutes diligences pour en trouver un nouveau, sans que ses exigences soient excessives (conditions tenant tant au montant du loyer qu'à la sélection des candidats locataires) » et que « dès lors que l'origine et la prolongation ou la vacance ne sont pas rigoureusement indépendantes de votre » volonté, l'article 1389 du code précité ne peut trouver à l'appliquer ». Il lui demande en conséquence de bien vouloir étudier la possibilité d'un allègement significatif de la taxe foncière sur les propriétés bâties sur les logements durablement vacants, notamment dans les quartiers reconnus comme étant en grandes difficultés et lui demande quelles mesures il envisage de prendre en la matière.

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. Pascal Clément](#)

Circonscription : Loire (6^e circonscription) - Démocratie libérale et indépendants

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 28402

Rubrique : Impôts locaux

Ministère interrogé : économie

Ministère attributaire : économie

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 12 avril 1999, page 2148

Réponse publiée le : 5 juillet 1999, page 4128