



ASSEMBLÉE NATIONALE

11ème législature

taxe foncière sur les propriétés bâties

Question écrite n° 28403

Texte de la question

M. Yves Nicolin attire l'attention de M. le ministre de l'économie, des finances et de l'industrie sur les difficultés rencontrées avec l'administration fiscale par les organismes HLM confrontés à la croissance de la vacance des logements. En effet, pour le département de la Loire par exemple, cette vacance affectait au 31 décembre 1998 plus de 3 000 logements. Outre qu'elle prive les organismes concernés de ressources importantes, elle revêt une signification particulière pour les ensembles d'habitation concernés, en général situés dans les quartiers classés en zone urbaine sensible, en zone de redynamisation urbaine ou en zone franche urbaine. Afin d'alléger le poids de cette difficulté, les organismes HLM demandent à l'administration fiscale des dégrèvements de la taxe foncière sur les propriétés bâties pour leur patrimoine inoccupé depuis plusieurs mois et sorti définitivement du « marché » du logement. De manière quasi systématique, ces demandes de dégrèvement 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 » et que « dès lors que l'origine et la prolongation ou la vacance ne sont pas rigoureusement indépendantes de (sa) volonté, l'article 1389 du code général des impôts ne peut trouver à s'appliquer ». Il lui demande les mesures qu'il entend prendre pour inciter les directeurs des services fiscaux à accorder de manière plus large ces dégrèvements pour les propriétaires de logements durablement ou définitivement vacants, notamment dans les secteurs urbains ou ruraux, reconnus en grande difficulté.

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. Yves Nicolin](#)

Circonscription : Loire (5^e circonscription) - Démocratie libérale et indépendants

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 28403

Rubrique : Impôts locaux

Ministère interrogé : économie

Ministère attributaire : économie

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 12 avril 1999, page 2149

Réponse publiée le : 5 juillet 1999, page 4129