



ASSEMBLÉE NATIONALE

12ème législature

permis de construire

Question écrite n° 15661

Texte de la question

M. Jean-Claude Flory appelle l'attention de M. le ministre de l'équipement, des transports, du logement, du tourisme et de la mer sur les difficultés rencontrées par certains maires dans leur gestion communale. Ces difficultés ont trait à la déclaration de fin de travaux et au certificat de conformité pour les permis de construire. En effet, il semble que certains propriétaires déposent un permis de construire pour un grand nombre de logements. Certains logements sont construits et la déclaration n'est pas effectuée car le projet n'est pas terminé. Les intéressés louent mais ne paient pas de foncier. Ainsi les bailleurs échappent au règlement de la taxe d'habitation, la taxe foncière bâtie, la taxe de séjour... Aussi, il lui demande de bien vouloir lui indiquer s'il entend prendre des mesures afin d'y remédier.

Texte de la réponse

La notion d'achèvement de construction n'est pas identique dans le droit fiscal et dans le droit de l'urbanisme. En effet, pour l'application du 7° de l'article 257 du code général des impôts, défini par l'article 258 de l'annexe II du même code, un immeuble est considéré comme achevé, et donc imposable, « lorsque les conditions d'habitabilité ou d'utilisation sont réunies ». Aussi, dans le cas de constructions successives, au regard de la législation fiscale, chacune des propriétés bâties sera imposable à la taxe foncière à compter du 1er janvier de l'année suivant celle de son achèvement suivant les articles 1383-I et suivants du code général des impôts. Pour l'application du code de l'urbanisme, il importe de pouvoir vérifier que l'ensemble de la construction, y compris les travaux de finition, sont conformes à l'autorisation d'occupation des sols. C'est pourquoi les articles R. 460-1 et suivants prévoient que le contrôle par l'autorité administrative de la conformité des travaux au permis de construire n'est effectué qu'après la réalisation de l'ensemble des travaux de constructions, y compris les aménagements des abords des constructions. Du fait de l'indépendance de ces législations, la compétence en matière de constatation des constructions nouvelles en vue de leur imposition fiscale relève des seuls services fiscaux. Les méthodes de recensement actuelles s'effectuent à partir de diverses sources d'informations. Les échanges avec les services de l'équipement sur les autorisations d'urbanisme ne constituent que l'une d'entre elles.

Données clés

Auteur : [M. Jean-Claude Flory](#)

Circonscription : Ardèche (3^e circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 15661

Rubrique : Urbanisme

Ministère interrogé : équipement, transports et logement

Ministère attributaire : transports, équipement, tourisme et mer

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 7 avril 2003, page 2619

Réponse publiée le : 25 octobre 2005, page 10036