



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

taxe foncière sur les propriétés bâties

Question écrite n° 84549

Texte de la question

M. Jean-Claude Viollet attire l'attention de M. le ministre du budget, des comptes publics et de la réforme de l'État sur l'application de l'article 1389-I du code général des impôts. En effet, cet article prévoit que les contribuables peuvent obtenir le dégrèvement de la taxe foncière en cas de vacance d'une maison normalement destinée à la location, à partir du premier jour du mois suivant celui du début de cette vacance, à la triple condition que celle-ci soit indépendante de la volonté du contribuable, qu'elle ait une durée de trois mois au moins et qu'elle affecte soit la totalité de l'immeuble, soit une partie susceptible de location séparée. Or il semblerait que cette exonération de taxe foncière ne bénéficie pas au propriétaire d'un logement devant subir des travaux, parfois longs et coûteux, pour sa mise en sécurité ou aux normes de confort, voire dans le but de réaliser des économies d'énergie, avant de pouvoir être proposé à la location. Cette situation serait d'autant plus troublante qu'en vertu des articles 232 et 1407 *bis* du code général des impôts, une exonération de la taxe sur les logements vacants ou le cas échéant, de la taxe d'habitation s'appliquerait aux logements qui ne pourraient être rendus habitables qu'au prix de travaux dont le montant excède 25 % de leur valeur vénale réelle au 1er janvier de l'année d'imposition concernée. Aussi, il lui demande s'il envisage, en cohérence avec les dispositions des articles 232 et 1407 *bis* du code général des impôts, d'étendre le champ d'application de l'article 1389-I de ce même code aux logements nécessitant des travaux importants pour les rendre habitables avant qu'ils puissent être mis en location.

Texte de la réponse

L'article 1389-1 du code général des impôts (CGI) prévoit que les contribuables peuvent obtenir le dégrèvement de la taxe foncière en cas de vacance d'une maison ou d'un appartement normalement destiné à la location ou d'inexploitation d'un immeuble utilisé par le contribuable lui-même à un usage commercial ou industriel, à partir du 1er jour du mois suivant celui du début de la vacance ou de l'inexploitation jusqu'au dernier jour du mois au cours duquel la vacance ou l'inexploitation a pris fin. Le dégrèvement est subordonné à la triple condition que la vacance ou l'inexploitation soit indépendante de la volonté du contribuable, qu'elle ait une durée de trois mois au moins et qu'elle affecte, soit la totalité de l'immeuble, soit une partie susceptible de location ou d'exploitation séparée. En revanche, l'article 232 du CGI, issu de la loi d'orientation relative à la lutte contre les exclusions n° 98-657 du 29 juillet 1998, institue une nouvelle taxe dénommée « taxe annuelle sur les logements vacants » et l'article 1407 bis du code précité, issu de la loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement étend, sous réserve que les dispositions de l'article précédent ne soient pas applicables, le champ d'application de la taxe d'habitation aux logements vacants depuis plus de cinq ans. La notion de vacance involontaire au sens des articles 232 et 1407 bis du CGI est différente de la notion de vacance indépendante de la volonté au sens de l'article 1389-1 dudit code relatif à la taxe foncière sur les propriétés bâties. Le dégrèvement de taxe foncière sur les propriétés bâties en cas de vacance d'une maison ou d'un appartement normalement destiné à la location, obéit en effet à des critères objectifs qui diffèrent de ceux définis aux articles 232 et 1407 bis du CGI qui résultent de la nature de l'impôt frappant les propriétés bâties à raison de leur existence même, sans considération du comportement du propriétaire. C'est pourquoi les notions de

vacance qu'ils recouvrent ne peuvent être harmonisées. Les dispositions de l'article 1389-1 du CGI dérogent ainsi à la règle fondamentale selon laquelle la taxe foncière est due à raison de la propriété d'un bien, indépendamment de son utilisation. Son caractère dérogatoire implique, par définition, une interprétation stricte. Le législateur a entendu conférer à cette exception une portée limitée, en subordonnant son bénéfice à des conditions que la jurisprudence interprète strictement, de sorte que le dégrèvement est notamment refusé lorsque la vacance est consécutive à des travaux susceptibles de conférer une plus-value à l'immeuble. Dès lors, l'élargissement du dispositif de dégrèvement de taxe foncière à tous les locaux nécessitant des travaux importants pour les rendre habitables, tendrait à ériger, en principe, une mesure voulue à l'origine comme dérogatoire et exceptionnelle. Dans ces conditions, il n'est pas envisageable d'aller au-delà du dispositif actuellement en vigueur.

Données clés

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

Circonscription : Charente (1^{re} circonscription) - Socialiste, radical, citoyen et divers gauche

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 84549

Rubrique : Impôts locaux

Ministère interrogé : Budget, comptes publics et réforme de l'État

Ministère attributaire : Économie, industrie et emploi

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 20 juillet 2010, page 7991

Réponse publiée le : 2 novembre 2010, page 12041