



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

taxe foncière sur les propriétés bâties

Question écrite n° 84550

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'interprétation de la notion de « vacance indépendante de la volonté du propriétaire » conditionnant le bénéfice du dégrèvement de la taxe foncière pour les maisons normalement destinées à la location, tel que prévu à l'article 1389-I du code général des impôts. En effet, on considère aujourd'hui que cette condition n'est pas remplie lorsqu'un propriétaire renonce à louer une maison afin d'en faciliter la vente, alors même qu'une instruction fiscale n° 69 en date du 14 mai 1967 la considérerait comme satisfaite pour le bénéfice de l'exonération de la taxe sur les logements vacants ou, le cas échéant, de la taxe d'habitation sur les logements vacants prévues aux articles 232 et 1407 *bis* du code général des impôts, dès lors que le bien, mis sur le marché, ne trouve pas acquéreur. Aussi, il lui demande ce qu'il entend entreprendre pour harmoniser le champ d'application de cette notion de « vacance indépendante de la volonté du propriétaire » et permettre ainsi aux propriétaires qui s'abstiennent de louer leur logement vacant, normalement destiné à la location, dans le but de le vendre, de bénéficier du dégrèvement de la taxe foncière prévu à l'article 1389-I du code général des impôts.

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 usage commercial ou industriel, à partir du premier 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 3 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 et 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-I 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. Ainsi, pour ouvrir droit au dégrèvement de taxe foncière, la vacance doit s'appliquer à une maison offerte à la location. Dès lors, le dispositif invoqué ne trouve à s'appliquer qu'aux locaux destinés à la location et non à ceux destinés à être vendus. 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 : 84550

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 12042