



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

taxe foncière sur les propriétés bâties

Question écrite n° 84551

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 les difficultés d'application de l'article 1389 du code général des impôts. En effet, cette disposition ouvre le bénéfice du 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 celle-ci et ce, jusqu'au dernier jour du mois au cours duquel elle a pris fin. Or il semblerait que l'administration fiscale ne tienne pas compte, dans ce calcul, du délai nécessaire à la réalisation de travaux, parfois longs et coûteux, pour la mise en sécurité ou aux normes de confort du bien, voire dans le but de réaliser des économies d'énergie. Aussi, il lui demande ce qu'il entend entreprendre pour remédier à cette situation, qui pénalise notamment les bailleurs aux revenus modestes.

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 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 trois mois au moins et qu'elle affecte soit la totalité de l'immeuble, soit une partie susceptible de location ou d'exploitation séparée. Cette mesure déroge 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. D'une manière générale, le propriétaire d'une maison vacante n'est en droit de prétendre au bénéfice du dégrèvement que dans la mesure où l'état de délabrement des locaux, qui a rendu impossible leur location, ne peut lui être imputé dans son origine ou sa persistance. Ainsi, il est exigé que la vacance soit réellement indépendante de la volonté du propriétaire. Cette dernière condition est appréciée rigoureusement par le Conseil d'État, 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. Il n'apparaît donc pas qu'il y ait lieu de modifier les dispositions en cause.

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 : 84551

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 7992

Réponse publiée le : 2 novembre 2010, page 12042