



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

habitations légères et de loisirs

Question écrite n° 93596

Texte de la question

Mme Marie-Jo Zimmermann attire l'attention de Mme la ministre de l'économie, de l'industrie et de l'emploi sur la fiscalité applicable aux habitations légères de loisirs. En effet, certaines communes ont conclu des contrats de location avec des propriétaires privés afin de constituer une zone de camping homogène avec les terrains de camping dont elles sont propriétaires. Les propriétaires privés doivent acquitter la taxe foncière sur les propriétés non bâties bien qu'ils ne soient ni gestionnaires des terrains loués par les communes, ni occupants desdits terrains. Or, sur ces terrains, se sont construites, le plus souvent en toute illégalité, des habitations légères de loisirs, habitées pendant une grande partie de l'année en tant que résidence principale. Si la construction édifée par le locataire à ses risques et périls doit être enlevée à l'expiration du bail, elle est considérée comme appartenant à celui qui l'a fait élever, c'est-à-dire le locataire, conformément aux dispositions de l'article 555 du code civil. Aussi, elle lui demande de bien vouloir l'éclairer sur les dispositions existantes permettant de partager la charge fiscale entre le propriétaire du sol et le locataire du terrain ou de lui présenter les mesures qu'elle compte prendre pour clarifier cette situation souvent vécue comme une injustice fiscale.

Texte de la réponse

D'une manière générale, le régime fiscal applicable aux habitations légères de loisirs (HLL) est conditionné par l'examen de la situation de fait propre à chaque installation. En matière de taxe foncière sur les propriétés bâties et conformément aux dispositions de l'article 1380 du code général des impôts (CGI), sont imposables les constructions qui sont fixées au sol à perpétuelle demeure et qui présentent le caractère de véritables bâtiments. Selon la jurisprudence du Conseil d'État (CE), les HLL qui sont posées au sol sur un socle en béton et ne sont normalement pas destinées à être déplacées sont imposables à la taxe foncière sur les propriétés bâties (CE 28 décembre 2005, société Foncast). Il convient également de considérer comme étant fixées au sol à perpétuelle demeure, et par suite imposables à la taxe foncière sur les propriétés bâties, les HLL fixées à des plots de béton plantés au sol et qui ne sont pas normalement destinées à être déplacées (CE 9 novembre 2005, n° 265517 8e et 3e s/s association New Lawn Tennis Club). Cela étant, dans l'hypothèse où l'HLL ne serait pas passible de la taxe foncière sur les propriétés bâties, le terrain sur lequel elle est implantée serait passible de la taxe foncière sur les propriétés non bâties. Par ailleurs, en ce qui concerne le redevable de l'imposition et conformément aux dispositions combinées des articles 1400 et 1415 du CGI, toute propriété bâtie ou non bâtie doit être imposée au nom du propriétaire au 1er janvier de l'année d'imposition. La circonstance qu'une construction ait été édifée sans droit ni titre sur le sol d'autrui ne fait pas obstacle à l'application de ce principe (CE, 23 janvier 1954, consorts Lebaudy-Luzarche d'Azay). Or, en l'absence de stipulation contractuelle, il résulte de l'article 555 du code civil que les constructions ou ouvrages édifés sur sol d'autrui par un occupant sans titre appartiennent au propriétaire du sol. Ce dernier est donc redevable de la taxe foncière sur les propriétés bâties due à raison de ces constructions. S'agissant enfin des constructions sur le sol d'autrui réalisées dans un cadre contractuel, diverses situations sont à envisager. Si la construction est érigée par le locataire pour remplir une obligation volontairement acceptée et si elle doit à l'expiration du bail être abandonnée sans indemnité au propriétaire, ce dernier est réputé en avoir la propriété, dès son édification, et doit seul être imposé à la taxe

foncière sur les propriétés bâties. En revanche, si la construction édiflée par le locataire à ses risques et périls doit être enlevée à l'expiration du bail, conformément aux dispositions écrites ou tacites des parties ou si le propriétaire la reprend contre indemnité, elle est considérée au point de vue juridique comme étant la propriété du locataire. Dès lors, le sol et la construction sont, dans cette situation, la propriété de deux contribuables différents. Ces précisions sont de nature à répondre aux préoccupations exprimées.

Données clés

Auteur : [Mme Marie-Jo Zimmermann](#)

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

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 93596

Rubrique : Tourisme et loisirs

Ministère interrogé : Économie, industrie et emploi

Ministère attributaire : Économie, finances et industrie

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 16 novembre 2010, page 12403

Réponse publiée le : 1^{er} février 2011, page 990