



# ASSEMBLÉE NATIONALE

## 15ème législature

### Taxe foncière sur les locaux à usage commercial inoccupés

Question écrite n° 37480

#### Texte de la question

Mme Cécile Untermaier attire l'attention de M. le ministre de l'économie, des finances et de la relance sur le paiement de la taxe foncière par les propriétaires de locaux à usage commercial inoccupés. En milieu rural ou plus urbain, de plus en plus d'immeubles à usage commercial se retrouvent inexploités. Ces propriétaires, ayant acquis l'immeuble dans lequel ils exploitaient leur commerce, ne trouvent pas de repreneur au moment de faire valoir leurs droits à la retraite. Ce constat est d'autant plus fort actuellement avec la crise sanitaire que l'on vit. Ainsi, malgré leurs démarches visant à pourvoir leur local à la location ou à la vente, ils se retrouvent bien souvent propriétaires d'un immeuble à usage commercial inexploité, et cette situation entraîne pour les intéressés de grandes difficultés. Non seulement ils ne tirent aucun profit ou ne perçoivent plus de loyer, mais surtout ils restent redevables de la taxe foncière sur les propriétés bâties. Cependant, conformément à l'article 1389 I du CGI, ces contribuables peuvent obtenir le dégrèvement de la taxe foncière sur les propriétés bâties en cas d'inexploitation d'un immeuble utilisé par le contribuable lui-même à usage commercial ou industriel. Le dégrèvement est alors subordonné aux conditions cumulatives suivantes : la vacance ou l'inexploitation doit être indépendante de la volonté du contribuable ; elle doit avoir une durée minimale de trois mois et elle doit concerner la totalité de l'immeuble ou une partie susceptible d'exploitation ou de location séparée. Le dégrèvement prévu, en cas d'inexploitation d'immeuble à usage industriel et commercial, est expressément subordonné à la condition que l'immeuble soit habituellement utilisé par le contribuable lui-même, ce qui n'est que très rarement le cas. Aussi, elle lui demande de bien vouloir lui indiquer si une exonération de la taxe foncière pour les locaux commerciaux vacants, faute de repreneur, pourrait être envisagée, ou à tout le moins un assouplissement des conditions de dégrèvement.

#### Texte de la réponse

La taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) est un impôt réel établi annuellement à raison de la propriété d'un bien, quels que soient l'utilisation qui en est faite et les revenus du propriétaire. Les exonérations ou dégrèvements doivent, par conséquent, conserver une portée limitée. Toutefois, conformément au I de l'article 1389 du code général des impôts, les contribuables peuvent obtenir le dégrèvement de la TFPB en cas d'inexploitation d'un immeuble à usage commercial ou industriel qu'ils utilisent. Le dégrèvement est subordonné aux trois conditions suivantes : l'inexploitation doit être indépendante de la volonté du contribuable, elle doit avoir une durée de trois mois au moins, et elle doit affecter soit la totalité de l'immeuble, soit une partie susceptible de location ou d'exploitation séparée. Le contribuable peut également obtenir le dégrèvement en cas d'inexploitation d'un immeuble à usage commercial ou industriel dont il est propriétaire dès lors que, avant l'arrêt de l'exploitation, il utilisait lui-même l'immeuble ou donnait en location ces locaux munis du matériel nécessaire à leur exploitation. Le Conseil d'État considère en effet, dans cette dernière situation, que le propriétaire poursuit lui-même, à travers cette location, une exploitation industrielle ou commerciale. Ainsi, le caractère dérogatoire de ce dégrèvement implique, par définition, une interprétation stricte. Étendre le dégrèvement aux locaux loués ou instituer une exonération de TFPB aurait des effets indésirables et pourrait notamment conduire à maintenir des friches commerciales, en contradiction avec les objectifs du Gouvernement de lutte contre la rétention

foncière. Au surplus, une telle mesure constituerait une atteinte au principe selon lequel la taxe foncière est due quelle que soit l'utilisation qui est faite du bien. Enfin, les enjeux financiers pourraient être conséquents pour l'État qui supporte le coût de ce dégrèvement. Dans ces conditions, il n'est pas envisageable d'aller au-delà du dispositif actuellement en vigueur.

## Données clés

**Auteur :** [Mme Cécile Untermaier](#)

**Circonscription :** Saône-et-Loire (4<sup>e</sup> circonscription) - Socialistes et apparentés

**Type de question :** Question écrite

**Numéro de la question :** 37480

**Rubrique :** Impôts locaux

**Ministère interrogé :** [Économie, finances et relance](#)

**Ministère attributaire :** [Économie, finances et relance](#)

## Date(s) clé(s)

**Question publiée au JO le :** [23 mars 2021](#), page 2475

**Réponse publiée au JO le :** [7 septembre 2021](#), page 6707