



ASSEMBLÉE NATIONALE

11ème législature

taxe foncière sur les propriétés bâties

Question écrite n° 15550

Texte de la question

M. Renaud Donnedieu de Vabres demande à M. le ministre de l'économie, des finances et de l'industrie quelles mesures il compte prendre devant la dérive observée dans la mise en oeuvre de l'exonération de taxe foncière sur les propriétés bâties lors de l'acquisition d'un immeuble neuf. En effet, dans de nombreux cas en raison de la crise immobilière et du décalage qui en est résulté entre la date d'achèvement et la date de commercialisation des biens immobiliers, et en raison de l'interprétation littérale par la DGI de l'article 1383-I du code général des impôts qui précise : « les constructions nouvelles... sont exonérées... durant les deux années qui suivent celle de leur achèvement », l'exonération bénéficie au promoteur ou au vendeur de biens et non pas à l'acquéreur final ce qui apparaît comme un détournement de la volonté du législateur.

Texte de la réponse

La taxe foncière sur les propriétés bâties constitue un impôt réel visant, par définition, les biens en tant que tels indépendamment de la situation des propriétaires. Dès lors, l'exonération, prévue au I de l'article 1383 du code général des impôts, qui s'applique aux constructions nouvelles durant les deux années qui suivent celle de leur achèvement, reste attachée à la construction, quelle que soit la qualité du propriétaire. Il est donc normal qu'elle soit décomptée à partir du 1er janvier de l'année qui suit celle de son achèvement. Il ne saurait donc être envisagé de fixer le point de départ de l'exonération à la date d'acquisition du bien. En effet, la prolongation éventuelle de la durée de l'exonération qui serait nécessaire pour que l'acquéreur bénéficie effectivement d'une exonération d'une durée de deux ans contreviendrait à l'économie même de la taxe foncière et engendrerait la mise en place d'un dispositif exonératoire à durée variable, selon que la construction a été acquise immédiatement après son achèvement ou après un certain délai. De plus, cette mesure se traduirait par une augmentation des pertes de ressources pour les collectivités locales ; le dispositif inciterait, par suite, les communes et leurs groupements à supprimer cette exonération ainsi que le leur permet le V de l'article 1383 du code déjà cité, ce qui irait à l'encontre de l'objectif recherché. Il n'est pas non plus envisageable de limiter l'exonération aux deux années suivant celle de l'acquisition. La mesure conduirait, en effet, à assujettir à la taxe la construction à compter de l'année qui suit celle de son achèvement jusqu'au 31 décembre de l'année de l'acquisition. Une telle situation accroîtrait considérablement la complexité de l'impôt, tant pour les contribuables que pour l'administration. En outre, les vendeurs ne manqueraient pas de répercuter dans le prix de vente des constructions neuves le montant de la taxe foncière sur les propriétés bâties qu'ils auraient acquittée, ce qui contribuerait à une majoration des prix de l'immobilier neuf.

Données clés

Auteur : [M. Renaud Donnedieu de Vabres](#)

Circonscription : Indre-et-Loire (1^{re} circonscription) - Union pour la démocratie française

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 15550

Rubrique : Impôts locaux

Ministère interrogé : économie
Ministère attributaire : économie

Date(s) clé(e)s

Question publiée le : 15 juin 1998, page 3205
Réponse publiée le : 28 septembre 1998, page 5297