



ASSEMBLÉE NATIONALE

11ème législature

taxe d'habitation et taxe locale d'équipement

Question écrite n° 33869

Texte de la question

M. Jean-Marie Morisset appelle l'attention de M. le ministre de l'économie, des finances et de l'industrie sur les conséquences pour les propriétaires de travaux de réhabilitation sur d'anciens bâtiments. En effet, toute amélioration de gros oeuvre entraîne le paiement de la taxe locale d'équipement. D'autre part, dès que les travaux sont achevés la taxe d'habitation est revalorisée. Or, de plus en plus fréquemment, les anciens bâtiments d'habitation en zone rurale jusqu'à présent inoccupés, voire abandonnés, sont rachetés par de nouveaux propriétaires qui, par manque de moyens, procèdent eux-mêmes aux travaux de réhabilitation nécessaires. Afin d'encourager ce genre de reprise en zone rurale, il lui demande s'il ne pourrait pas être envisagé un échelonnement de l'augmentation des impôts à percevoir sur une durée de plusieurs années à l'égard des intéressés qui effectuent ce travail en dehors de leur activité de façon « volontaire » et contribuent ainsi à la sauvegarde de notre patrimoine.

Texte de la réponse

En matière de réhabilitation d'anciens bâtiments, l'exigibilité de la taxe locale d'équipement (TLE) est limitée aux seuls travaux ayant pour effet de créer de la surface hors oeuvre nette (SHON) au sens des articles L. 112-7 et R. 112-2 du code de l'urbanisme. La création de SHON peut résulter : soit de la réalisation de plancher intermédiaire dans les immeubles existants, soit de la reconstruction d'une surface de plancher, soit du changement d'usage d'une surface de plancher (par exemple par transformation d'un garage ou de bâtiments d'exploitation agricole non constitutifs de SHON en logements). Les autres travaux, généralement les plus importants, tendant à la réhabilitation de bâtiments n'ayant pas pour effet de créer de la SHON nouvelle (réfection de locaux d'habitation, reprises de locaux industriels, commerciaux ou artisanaux, etc.), ne sont pas placés dans le champ d'application de la TLE, conformément aux dispositions de l'article 317 septies de l'annexe II du code général des impôts. Par ailleurs, en application de l'article 1723 quater I du code général des impôts, la TLE fait l'objet d'un règlement en deux fractions égales, exigibles, respectivement dix-huit et trente-six mois après la délivrance du permis de construire. Ces modalités d'échelonnement de paiement, non assorties d'intérêts au bénéfice des communes, répondent aux facilités de trésorerie souhaitées à l'avantage des propriétaires procédant à la réhabilitation d'anciens bâtiments. Par ailleurs, la taxe d'habitation et les taxes foncières sont assises sur la valeur locative des propriétés bâties et non bâties. Une juste répartition de ces taxes entre les redevables nécessite une mise à jour constante des évaluations foncières pour tenir compte de la consistance exacte des biens et des changements apportés aux propriétés. Ainsi, conformément à l'article 1517 du code général des impôts, les valeurs locatives sont corrigées lorsque les propriétés sont affectées par des changements de consistance, d'affectation ou font l'objet d'une addition de construction. Les changements de caractéristiques physiques ou d'environnement ne sont pris en compte que lorsqu'ils entraînent une modification de plus de 10 % de la valeur locative des biens. Les travaux de réhabilitation de bâtiments ruraux peuvent donc en effet entraîner des augmentations de cotisations. En matière de taxe foncière, l'étalement dans le temps de la prise en compte des nouvelles valeurs locatives serait contraire au principe selon lequel cette taxe est un impôt réel dû à raison de la propriété d'un bien quels que soient les revenus du propriétaire. Par

ailleurs, la taxe d'habitation effectivement réclamée au titre de la résidence principale tient compte des charges de famille des occupants et, pour les plus modestes, de leur situation personnelle. Il n'est pas envisageable d'aller au-delà. Le dispositif proposé provoquerait en outre des transferts de charge injustifiés entre les redevables au détriment, notamment de ceux dont les logements ont les valeurs locatives les plus faibles. Cela étant, le code général des impôts prévoit, sous certaines conditions, une exonération de taxe foncière pendant deux ans pour les reconstructions, les additions de construction et les reconversions de bâtiments ruraux en maison. Cette exonération devrait notamment bénéficier aux redevables qui achèvent la réhabilitation d'un bâtiment rural. Ces dispositions sont de nature à répondre aux préoccupations exprimées par l'auteur de la question.

Données clés

Auteur : [M. Jean-Marie Morisset](#)

Circonscription : Deux-Sèvres (3^e circonscription) - Union pour la démocratie française-Alliance

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 33869

Rubrique : Impôts locaux

Ministère interrogé : économie

Ministère attributaire : économie

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 9 août 1999, page 4794

Réponse publiée le : 10 janvier 2000, page 184