



ASSEMBLÉE NATIONALE

15ème législature

Dégrèvement de la taxe foncière pour vacances de locaux d'habitation

Question écrite n° 33148

Texte de la question

M. Jean-Noël Barrot attire l'attention de M. le ministre délégué auprès du ministre de l'économie, des finances et de la relance, chargé des comptes publics, sur la demande de dégrèvement de la taxe foncière pour vacances de locaux d'habitation ou d'inexploitation d'un immeuble utilisé par le contribuable lui-même à usage commercial ou industriel prévue par l'article 1389 du code général des impôts. À titre liminaire, il convient de rappeler que, en pratique, la taxe foncière est supportée par le propriétaire pour ses locaux ou refacturée à l'exploitant des locaux qui en supporte dès lors le coût réel. Les conditions d'application de ce dégrèvement de taxe foncière, qui pourrait soulager bon nombre d'acteurs économiques (hôteliers, restaurateurs, salles de spectacles) du poids de la taxe foncière 2020 en cette période de confinements et de fermeture, sont appréciées de manière très stricte aussi bien par l'administration que par le juge ; parmi celles-ci, certaines posent de véritables questions. Premièrement, seuls les contribuables exploitant un immeuble dont ils sont propriétaires sont éligibles au dégrèvement. Il va sans dire que cette situation se rencontre désormais rarement aujourd'hui, les entreprises étant généralement locataires de leurs locaux. Sans appréciation bienveillante des services fiscaux, ils risquent de ne pas être éligibles à ce dégrèvement. Deuxièmement, la période d'inexploitation doit être de trois mois appréciés de manière continue. Or certains établissements, comme des restaurants à Marseille, ont dû fermer pendant le confinement de mars à mai 2020 et doivent de nouveau fermer, ce qui porte dans les faits leur période d'inexploitation à plus de trois mois dans l'année. Sans appréciation bienveillante des services fiscaux, ceux-ci risquent de se voir refuser ce dégrèvement au motif que la période d'inexploitation n'a pas été continue. Troisièmement, l'inexploitation doit être indépendante de la volonté du contribuable. Si les conditions d'appréciation de cette condition sont évidentes pour la période où la fermeture a été imposée par l'autorité publique pour des raisons sanitaires, les conditions d'appréciation de cette condition sont moins évidentes lorsque l'entreprise n'est pas en mesure de s'adapter ou d'être rentable dans le cadre des nouvelles mesures sanitaires. Cette condition risque d'être appréciée diversement par les services fiscaux. En conséquence, il est demandé au Gouvernement si celui-ci entend procéder à des clarifications ou des adaptations de ces dispositions ou inviter les services fiscaux à des appréciations bienveillantes des demandes qui pourraient leur être adressées afin d'éviter que des entreprises déjà extrêmement fragilisées par les événements actuels n'aient à supporter le poids de la taxe foncière 2020 sur les périodes où elles n'ont pas été en mesure d'exploiter leurs locaux.

Texte de la réponse

Par principe, l'assujettissement à la taxe foncière, impôt réel, est indépendant de l'usage qui est fait de la propriété. Le I de l'article 1389 du code général des impôts (CGI), qui prévoit un dégrèvement de cette taxe pour les propriétaires en cas de vacance d'un immeuble à usage d'habitation destiné à être loué ou en cas d'inexploitation d'un immeuble à usage commercial ou industriel qu'ils utilisent eux-mêmes, est donc une exception au principe et fait l'objet d'une mise en œuvre stricte. Ce 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. S'agissant de la durée de trois mois, il est nécessaire que l'immeuble en cause soit demeuré vacant ou inexploité pendant une durée minimale de trois mois sans interruption, cette période de trois mois pouvant s'étendre sur deux années consécutives. Le législateur a entendu conférer au dégrèvement prévu à l'article 1389 I du CGI une portée limitée, en subordonnant son bénéfice à des conditions précises que la jurisprudence administrative interprète elle-même rigoureusement. Le dégrèvement ne peut donc être accordé que si toutes les conditions de son application sont réunies, qu'il s'agisse en particulier du caractère involontaire de la vacance ou de l'inexploitation, de la durée de vacance ou d'inexploitation de trois mois sans interruption et, en cas d'inexploitation, de l'utilisation de l'immeuble par le propriétaire lui-même. Dans le contexte très exceptionnel de crise sanitaire liée à l'épidémie de Covid-19, il n'est pas envisagé de faire évoluer ce dispositif au demeurant limité au bénéfice des seuls propriétaires exploitants. Cela étant, pour tenir compte de l'importance de la crise, le Gouvernement a déjà décidé que les entreprises qui se trouvaient en difficulté pour payer la taxe foncière 2020, dont l'échéance était, pour la majorité d'entre elles, le 15 octobre 2020, pouvaient obtenir, sur simple demande auprès du centre des finances publiques dont les coordonnées sont indiquées sur leur avis de taxes foncières, un report de trois mois de cette échéance (communiqué de presse n° 273 du 12 octobre 2020 du ministre de l'économie, des finances et de la relance et du ministre délégué aux comptes publics). Dans les situations les plus critiques, les redevables de la taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB), qu'ils soient propriétaires exploitants ou propriétaires bailleurs, peuvent formuler des demandes de remise ou de modération de la TFPB restant due. Ces demandes feront l'objet d'un examen au cas par cas, prenant en compte toutes les aides dont les demandeurs peuvent bénéficier. Enfin, pour soutenir les très petites entreprises (TPE) et les petites et moyennes entreprises (PME) particulièrement touchées par les conséquences économiques de la crise sanitaire, un dispositif exceptionnel de plans de règlement a été mis en place, leur permettant d'étaler, sur une durée pouvant atteindre trois ans, le paiement des impôts professionnels dus pendant la période de crise sanitaire et non encore réglés (communiqué de presse n° 88 du 17 août 2020 du ministre de l'économie, des finances et de la relance et du ministre délégué aux comptes publics). Toutes les informations utiles sur ce dispositif sont disponibles sur le site www.impots.gouv.fr.

Données clés

Auteur : [M. Jean-Noël Barrot](#)

Circonscription : Yvelines (2^e circonscription) - Mouvement Démocrate (MoDem) et Démocrates apparentés

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 33148

Rubrique : Impôts locaux

Ministère interrogé : [Comptes publics](#)

Ministère attributaire : [Comptes publics](#)

Date(s) clé(s)

Question publiée au JO le : [20 octobre 2020](#), page 7163

Réponse publiée au JO le : [19 janvier 2021](#), page 515