



ASSEMBLÉE NATIONALE

15ème législature

Article 1390 du code général des impôts - situation particulière d'usufruitier

Question écrite n° 35641

Texte de la question

M. David Corceiro 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 l'article 1390 du code général des impôts qui accorde, sous certaines conditions, aux titulaires d'une pension d'invalidité, l'exonération de la taxe foncière du logement qu'ils occupent et dont ils sont en principe redevables. En cas de démembrement de propriété, l'administration considère que la taxe foncière est due non par le nu-propiétaire mais par l'usufruitier qui bénéficie de l'usage ou des revenus générés par le bien. L'objet de la question concerne la situation particulière dans laquelle se trouve un usufruitier qui met gratuitement à la disposition d'un enfant majeur le bien dont il est usufruitier alors que ledit enfant est titulaire par donation de la nue-propiété. Alors que s'il louait le bien l'usufruitier pourrait régulièrement réclamer à son locataire la taxe foncière acquittée, il ne peut pas bénéficier de cette possibilité dès lors que la mise à disposition est gratuite. Dans cette situation le nu-propiétaire supporte la charge de la taxe alors qu'il ne recueille aucun revenu. Cette situation semble normale dès lors qu'il s'agit d'une libéralité qu'on pourrait qualifier d'ordinaire. Par contre, l'appréciation est toute autre dans le cas où, comme dans la situation exposée ci-dessus, il s'agit de la mise à disposition gratuite d'un appartement au bénéfice d'un enfant handicapé. Il l'interroge pour savoir s'il ne serait pas logique et équitable, face à une telle situation, que l'occupant à titre gratuit puisse être considéré comme débiteur de la taxe foncière en qualité de titulaire de la nue-propiété et puisse être ainsi, pour autant qu'il remplisse les conditions prévues, être bénéficiaire de l'exonération au titre de l'article 1390 du CGI.

Texte de la réponse

La taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) est un impôt réel dû à raison de la propriété d'un bien, quels que soient l'utilisation qui en est faite et les revenus du propriétaire. Elle revêt le caractère d'impôt patrimonial. En application des dispositions combinées des articles 1400 et 1415 du code général des impôts (CGI), la TFPB est établie au nom du propriétaire au 1er janvier de l'année d'imposition. Toutefois, le II de l'article 1400 précité prévoit des exceptions limitativement énumérées : l'usufruit, l'emphytéose, le bail à construction ou réel solidaire ou à réhabilitation et l'autorisation d'occupation temporaire du domaine public constitutive d'un droit réel. Dans ces cas, l'imposition est établie au nom du titulaire du droit au 1er janvier de l'année d'imposition. Il n'est pas envisagé de modifier ces dispositions pour résoudre une situation particulière. En effet, cela pourrait conduire à des comportements visant à éluder l'impôt et parce qu'une telle demande pourrait être revendiquée dans d'autres situations tout aussi dignes d'intérêt. Enfin, il est rappelé que les parties peuvent convenir entre elles que l'impôt sera supporté par une personne autre que le débiteur légal. Ces conventions particulières ne sont néanmoins pas opposables à l'administration qui ne connaît, en tout état de cause, que le débiteur légal de l'impôt.

Données clés

Auteur : [M. David Corceiro](#)

Circonscription : Val-d'Oise (6^e circonscription) - Mouvement Démocrate (MoDem) et Démocrates apparentés

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 35641

Rubrique : Impôts locaux

Ministère interrogé : [Comptes publics](#)

Ministère attributaire : [Comptes publics](#)

Date(s) clé(e)s

Question publiée au JO le : [19 janvier 2021](#), page 431

Réponse publiée au JO le : [13 avril 2021](#), page 3260