



# ASSEMBLÉE NATIONALE

## 9ème législature

### Politique fiscale

Question écrite n° 13765

#### Texte de la question

M Serge Charles attire l'attention de M le ministre d'Etat, ministre de l'économie, des finances et du budget, sur l'opportunité d'un aménagement des conditions de perception de certaines taxes afin d'améliorer et simplifier les relations entre locataires et propriétaires d'immeubles. En effet, selon les textes en vigueur, le locataire est redevable de la taxe d'habitation, de la taxe sur les ordures ménagères et du droit au bail, tandis qu'incombe au propriétaire le règlement de la taxe foncière et de la taxe additionnelle. Si le locataire règle la taxe d'habitation directement au Trésor public, il doit par contre verser entre les mains du propriétaire la taxe sur les ordures ménagères et le droit au bail, à charge pour celui-ci de reverser ces taxes au Trésor public. Le propriétaire apparaît ainsi, en quelque sorte, comme un percepteur vis-à-vis de son locataire. Ceci n'est pas toujours sans poser de problème et, en outre, en cas de non-paiement de loyer, oblige le propriétaire à payer lui-même les taxes précitées puisque aux yeux des impôts il en est le débiteur ! Aussi lui demande-t-il s'il n'estime pas souhaitable, dans un souci de simplification administrative, de revoir et d'harmoniser la réglementation précitée.

#### Texte de la réponse

Reponse. - La taxe d'enlèvement des ordures ménagères ne peut être mise à la charge des redevables de la taxe d'habitation plutôt qu'à celle des propriétaires, comme semble le souhaiter l'honorable parlementaire. Une telle mesure serait en effet contraire aux intérêts des collectivités locales. Sous sa forme actuelle, la taxe d'enlèvement des ordures ménagères porte, en effet, également sur les locaux occupés par les commerçants et les membres des professions libérales. Or, ces locaux ne sont pas en règle générale imposables à la taxe d'habitation. En outre, l'assiette des deux taxes est différente : la taxe d'habitation est assise sur la valeur locative du logement diminuée d'abattements à la base et pour charges de famille ; la taxe d'enlèvement des ordures ménagères est, comme la taxe foncière, établie sur un revenu net égal à la moitié de la valeur locative. Par ailleurs, la base de la taxe d'habitation ne correspond pas nécessairement, du fait des abattements, à l'importance du logement et est même d'autant plus faible que la famille est nombreuse alors même que le volume des déchets croît avec le nombre de personnes vivant au foyer. La base de la taxe foncière est à cet égard mieux proportionnée à l'importance du service rendu que celle de la taxe d'habitation. Enfin, le propriétaire a la possibilité, en cas de changement d'occupant, de répartir la taxe d'enlèvement des ordures ménagères au prorata du temps d'occupation, ce qui ne serait pas possible si cette taxe était rattachée à la taxe d'habitation puisque celle-ci est due pour l'année entière. Cela dit, l'article L 233-78 du code des communes autorise les conseils municipaux à instituer une redevance calculée en fonction de l'importance du service rendu et qui se substitue à la taxe d'enlèvement des ordures ménagères. Cette disposition permet ainsi aux communes d'établir la redevance directement au nom de l'occupant. S'agissant du droit de bail, il est rappelé que le fait générateur de ce droit d'enregistrement est constitué par la mutation de jouissance du bien consentie par le bailleur au preneur, que les parties exécutent ou non leurs obligations. Le droit de bail devrait donc, en principe, être acquitté d'avance par le bailleur sur les loyers stipulés. Par dérogation à cette règle, le droit afferent aux locations d'immeubles urbains est perçu annuellement à l'expiration de la période du 1<sup>er</sup> octobre au 30 septembre de l'année suivante. Mais cette disposition particulière constitue simplement une exception au mode

de versement des droits. Ces derniers demeurent exigibles sur les loyers courus et non sur les loyers encaissés. Il n'est donc pas possible de retenir les suggestions de l'honorable parlementaire qui iraient à l'encontre des principes applicables aux droits d'enregistrement.

### Données clés

**Auteur :** [M. Charles Serge](#)

**Circonscription :** - Rassemblement pour la République

**Type de question :** Question écrite

**Numéro de la question :** 13765

**Rubrique :** Impôts et taxes

**Ministère interrogé :** économie, finances et budget

**Ministère attributaire :** économie, finances et budget

Date(s) clé(s)

**Question publiée le :** 5 juin 1989, page 2501