

DE LA DIFFICULTE D'OBTENIR UN DEGREVEMENT POUR VACANCE D'UNE MAISON OU D'UN APPARTEMENT

© par Maître Philippe Imbert – Avocat à la Cour – www.atelier-taxeslocales.fr

A priori, quoi de plus normal que de ne plus supporter la taxe foncière, lorsque la maison ou l'appartement que vous consacrez à la location n'est, justement pas loué. La taxe foncière est assise sur la valeur locative cadastrale du bien, et s'il n'y a pas location et donc pas de revenu de la location, il n'est pas aberrant qu'un dégrèvement de la taxe foncière puisse être accordé.

La vacance du local coûte au bailleur puisqu'il se trouve privé de l'entrée d'argent constituée par le loyer (ce qu'il ne recherche bien évidemment pas) et qu'il doit exposer en plus des frais pour relouer.

Selon l'article 1389 du Code Général des Impôts, « *I. Les contribuables peuvent obtenir le dégrèvement de la taxe foncière en cas de vacance d'une maison normalement destinée à la location ou d'inexploitation d'un immeuble utilisé par le contribuable lui-même à usage commercial ou industriel, à partir du premier jour du mois suivant celui du début de la vacance ou de l'inexploitation jusqu'au dernier jour du mois au cours duquel la vacance ou l'inexploitation a pris fin.*

Le 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 ».

Observons à présent les conditions, qui concernent les immeubles à usage d'habitation, que pose l'article 1389 pour l'obtention du dégrèvement.

① La vacance ou l'inexploitation doit être indépendante de la volonté du contribuable

Il n'y aura pas de dégrèvement si la vacance est volontaire de la part du contribuable, c'est à dire :

- si ce sont les demandes du bailleur en matière d'augmentation de loyer qui rendent le local vacant,
- ou bien si le bailleur ne procède pas volontairement à l'entretien du local pour ne plus rendre le local propre à la location,
- ou encore si le propriétaire n'accomplit pas de démarches pour re-louer son local.

Pour obtenir le dégrèvement il faut notamment, selon la Doctrine administrative de base (D. Adm 13O2211 n°7 du 30 avril 1996) des "*maisons, entretenues de manière à en permettre l'usage conformément à leur destination, et n'ayant pas trouvé preneur dans des conditions normales malgré les démarches effectuées par leur propriétaire afin de pouvoir à leur location*".

Il n'y a pas de jurisprudence qui obligerait le bailleur à recourir à plusieurs sources écrites pour louer son local, mais il faut qu'il puisse prouver qu'il a effectué les démarches suffisantes pour tenter de re-louer.

② La vacance doit avoir une durée de trois mois sans interruption

Malgré le principe de l'imposition annuelle de l'immeuble et l'analyse de la situation au premier janvier de chaque année, la vacance peut s'étaler sur deux années, à condition qu'elle couvre une durée continue de trois mois.

La vacance sur juillet et août 2007 puis sur janvier 2008 ne permettra pas le dégrèvement, puisque il n'y aura pas la durée de trois mois sans interruption. Il en est de même en cas de location une semaine sur deux pendant trois mois, ou même pendant six mois

③ La vacance doit affecter la totalité de l'immeuble ou bien une partie de l'immeuble susceptible d'exploitation séparée

Si vous disposez d'un immeuble composé de plusieurs appartements, la vacance d'un seul de ces appartements peut ouvrir droit à dégrèvement, à condition que les deux conditions précédentes soient également respectées.

Pour obtenir le dégrèvement il conviendra de déposer une réclamation au plus tard le 31 décembre de l'année suivant celle de la vacance, selon les termes de l'article R 196-5 du Livre de procédures fiscales.

La réclamation devra mentionner l'imposition contestée, contenir les arguments et preuves du propriétaire, sa signature manuscrite et être accompagnée de l'avis d'imposition de la taxe contestée.