

Décision n° 2016-612 QPC

Article 1389, I du code général des impôts

Dégrèvement de la taxe foncière sur les propriétés bâties en cas de vacance d'une maison normalement destinée à la location ou d'inexploitation d'un immeuble utilisé par le contribuable lui-même

Dossier documentaire

Source : services du Conseil constitutionnel © 2017

Sommaire

I. Dispositions législatives	5
II. Nature législative de la disposition	26
III. Constitutionnalité de la disposition contestée	30
IV. Doctrine	34

Table des matières

I. Dispositions législatives	5
A. Dispositions contestées	5
1. Code général des impôts	5
- Article 1389 (<i>Version applicable</i>).....	5
B. Évolution des dispositions contestées	6
1. Textes anciens	6
1) Loi du 1 ^{er} décembre 1790 concernant la contribution foncière.....	6
2) Loi du 3 frimaire an VII (23 novembre 1798) relative à la répartition, l'assiette et le recouvrement de la contribution foncière.....	6
- Article 84.....	6
3) Loi relative au budget de l'Etat du 15 septembre 1807.....	6
- Art. 38.....	6
4) Loi du 6 juillet 1833 portant fixation du budget des recettes de l'exercice 1834.....	6
- Article 5.....	6
5) Loi du 8 août 1885 portant fixation du budget général des dépenses et des recettes de l'exercice 1886	7
6) Code général des impôts direct (<i>issu du décret du 27 décembre 1934 portant codification des textes sur les impôts directs et taxes assimilées pris en application de l'article 14 de loi du 6 juillet 1934 sur la réforme fiscale</i>).....	7
- Article 183.....	7
7) Décret du 29 novembre 1939 modifiant la durée d'inhabitation exigée pour l'octroi des remises d'impôts pour vacance de maison ou parties de maisons.....	8
2. Codification de la disposition au code général des impôts	9
1) Loi n° 48-1968 du 17 août 1948 tendant au redressement économique et financier.....	9
2) Décret n° 48-1986 du 9 décembre 1948 portant réforme fiscale.....	9
- Art. 274.....	10
3) Décret non publié portant refonte du code général des impôts directs, du code fiscal des valeurs mobilières, du code des taxes sur le chiffre d'affaires, du code des contributions indirectes, du code de l'enregistrement et du code du timbre.....	10
- Art. 27.....	10
4) Loi n° 48-1974 du 31 décembre 1948 fixant l'évaluation des voies et moyens du budget de l'exercice 1949 et relative à diverses dispositions d'ordre financier.....	11
- Article 15.....	11
5) Loi n° 49-1033 du 31 juillet 1949 portant aménagements d'ordre fiscal.....	11
6) Loi n° 49-1641 du 31 décembre 1949 portant ouverture des crédits applicables au mois du janvier 1950 et autorisation provisoire de percevoir les impôts de l'exercice 1950.....	11
7) Loi n° 50-141 du 1 ^{er} février 1950 portant répartition provisoire des crédits ouverts sur l'exercice 1950	11
8) Loi n° 50-388 du 2 avril 1950 portant nouvelle réparation provisoire des crédits ouverts sur l'exercice 1950 et relative à diverses dispositions d'ordre financier.....	11
9) Décret n° 50-478 du 6 avril 1950 portant règlement d'administration publique pour la refonte des codes fiscaux et la mise en harmonie de leurs dispositions avec celles du décret du 9 décembre 1948 et des lois subséquentes.....	11
- Code général des impôts, article 1397.....	12
3. Évolution postérieure à la codification	13
10) Ordonnance n° 59-108 du 7 janvier 1959 portant réforme des impositions perçues au profit des collectivités locales et de certaines organismes.....	13
- Art. 2.....	13
- Art. 3.....	13
- Art. 4.....	13
- Art. 30.....	13

11)Loi n° 73-1229 du 31 décembre 1973 sur la modernisation des bases de la fiscalité directe locale	13
- Article 1 ^{er}	13
- Article 14	13
12)Version issue du décret n° 75-46 du 22 janvier 1975 mettant en harmonie le code général des impôts avec certaines dispositions portant réforme des impositions perçues au profit des collectivités locales et de leurs groupements et incorporant a ce code diverses dispositions d'ordre fiscal, article 2.....	14
- Article 1389	14
13)Version issue du décret n° 81-866 du 15 septembre 1981 portant incorporation au code général des impôts de divers textes modifiant et complétant certaines dispositions de ce code	14
- Article 1389	14
C. Autres dispositions législatives	15
1. Code général des impôts	15
- Article 232	15
- Article 1380	15
- Article 1381	15
- Article 1382	16
- Article 1383	18
- Article 1383 A.....	18
- Article 1388	18
- Article 1390	18
- Article 1391	19
D. Application des dispositions contestées	20
1. Conseil d'Etat	20
- CE, 9 avril 1956, n° 33404, Sté Allard	20
- CE, 15 octobre 1975, n° 96360	20
- CE, 16 juin 1976, n° 95259, <i>Société Mobilière et Immobilière Jorcin</i>	20
- CE, 19 septembre 1984, n° 45664, <i>SCI Sauvegarde de la Vicomté</i>	21
- CE 3 mars 1986, n° 47772	21
- CE 20 janvier 1988, n° 61269, <i>Gekiere</i>	22
- CE 22 avril 1988, n° 49035.....	22
- CE 4 février 1991, n° 69001	22
- CE, 9 avril 2004, n° 240857, OPHLM DU TARN	23
- CE, 30 mars 2007, n° 278540	23
- CE, 13 avril 2005, N° 265562	23
- CE, 14 avril 2008, n° 289978.....	24
- CE, 10 septembre 2010, n° 341063, SCI BENOIT DU LOROUX	24
- CE, 8 juin 2011, n° 345476, 345477, SCI LABADIE ORTHEZ	25
- CE, 19 septembre 2014, n° 361566, Sarl Les Entrepôts du Centre	25
2. Question parlementaire	26
- Question écrite n° 05908 de M. Michel Bécot.....	26
II. Nature législative de la disposition	26
1. Jurisprudence constitutionnelle	26
- Décision n° 2010-28 QPC du 17 septembre 2010, Association sportive Football club de Metz (Taxe sur les salaires).....	26
- Décision n° 2014-432 QPC du 28 novembre 2014, M. Dominique de L. [Incompatibilité des fonctions de militaire en activité avec un mandat électif local]	26
- Décision n° 2015-503 QPC du 4 décembre 2015, M. Gabor R. [Effets de la représentation mutuelle des personnes soumises à imposition commune postérieurement à leur séparation]	27
- Décision n° 2016-534 QPC du 14 avril 2016, Mme Francine E. [Suppression des arrérages de la pension d'invalidité en cas d'activité professionnelle non salariée]	27
2. Jurisprudence du CE	27
- CE, 12 novembre 1954, n° 9161, Commune de Saint-Yorre.....	27
- CE, ,6 décembre 1957, n° 98231, Union des industries métallurgiques et minières,	28
- CE, 10 juin 1977, n° 97965.....	28
- CE, 21 août 1996, n° 169681	29
III. Constitutionnalité de la disposition contestée	30

A. Normes de référence.....	30
1. Déclaration des Droits de l'Homme et du Citoyen de 1789.....	30
- Article 2	30
- Article 6	30
- Article 13	30
- Article 17	30
2. Constitution du 4 octobre 1958	30
- Article 34	30
- Article 62	30
B. Jurisprudence du Conseil constitutionnel.....	30
3. Sur l'autorité attachée aux décisions du Conseil constitutionnel	30
- Décision n° 98-403 DC du 29 juillet 1998, Loi d'orientation relative à la lutte contre les exclusions	30
- Décision n° 2012-662 DC du 29 décembre 2012, Loi de finances pour 2013.....	31
- Décision n° 2014-417 QPC du 19 septembre 2014, Société Red Bull On Premise et autre [Contribution prévue par l'article 1613 bis A du code général des impôts]	32
4. Sur l'égalité devant loi et devant les charges publiques	32
- Décision n° 2009-577 DC du 3 mars 2009, Loi relative à la communication audiovisuelle et au nouveau service public de la télévision	32
5. Sur le droit de propriété	33
- Décision n° 89-268 DC du 29 décembre 1989, Loi de finances pour 1990.....	33
- Décision n° 2010-60 QPC du 12 novembre 2010, M. Pierre B. [Mur mitoyen].....	33
IV. Doctrine	34
1) Jurisclasseur Fiscal Impôts directs.....	34

I. Dispositions législatives

A. Dispositions contestées

1. Code général des impôts

Livre premier : Assiette et liquidation de l'impôt

Deuxième Partie : Impositions perçues au profit des collectivités locales et de divers organismes

Titre premier : Impositions communales

Chapitre premier : Impôts directs et taxes assimilées

Section II : Taxes foncières

I : Taxe foncière sur les propriétés bâties

E : Exonérations, dégrèvements spéciaux et réductions d'impôt

- **Article 1389** (*Version applicable*)

Version issue de loi n° 2000-1352 de Finances pour 2001 du 30 décembre 2000, art. 42¹

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.

II. Les réclamations présentées en application du I sont introduites dans le délai indiqué à l'article R196-5 du livre des procédures fiscales et dans les formes prévues par ce même livre.

III.-Le dégrèvement prévu au premier alinéa du I s'applique également aux logements à usage locatif, attribués sous conditions de ressources conformément à l'article L. 441-1 du code de la construction et de l'habitation, vacants depuis plus de trois mois et appartenant à l'un des organismes visés à l'article L. 411-2 du même code ou à une société d'économie mixte. Ces logements doivent être situés dans un immeuble destiné soit à être démoli, soit à faire l'objet de travaux définis au 1° de l'article R. 323-3 du même code et financés par la subvention prévue aux articles R. 323-1 à R. 323-12 de ce même code.

Le dégrèvement est subordonné à la présentation par le propriétaire, selon le cas, soit de l'autorisation de démolir prévue à l'article L. 443-15-1 du code de la construction et de l'habitation, soit de la décision de subvention des travaux prévue à l'article R. 323-5 du même code.

¹ Article 42 :

III. - L'article 1389 du code général des impôts est ainsi modifié

a) Au II, après les mots : « Les réclamations », sont insérés les mots : « présentées en application du I » ;

b) Il est complété par un III ainsi rédigé :

« III. - Le dégrèvement prévu au premier alinéa du I s'applique également aux logements à usage locatif, attribués sous conditions de ressources conformément à l'article L. 441-1 du code de la construction et de l'habitation, vacants depuis plus de trois mois et appartenant à l'un des organismes visés à l'article L. 411-2 du même code ou à une société d'économie mixte. Ces logements doivent être situés dans un immeuble destiné soit à être démoli, soit à faire l'objet de travaux définis au 1o de l'article R. 323-3 du même code et financés par la subvention prévue aux articles R. 323-1 à R. 323-12 de ce même code.

« Le dégrèvement est subordonné à la présentation par le propriétaire, selon le cas, soit de l'autorisation de démolir prévue à l'article L. 443-15-1 du code de la construction et de l'habitation, soit de la décision de subvention des travaux prévue à l'article R. 323-5 du même code.

B. Évolution des dispositions contestées

1. Textes anciens

1) Loi du 1^{er} décembre 1790 concernant la contribution foncière

Art. 1^{er}. Il sera établi, à compter du 1^{er} janvier 1791, une contribution foncière qui sera répartie par égalité proportionnelle sur toutes les propriétés foncières, à raison de leur revenu net, sans autres exceptions que celles déterminées ci-après pour les intérêts de l'agriculture.

2. Le revenu net d'une terre est ce qui reste à son propriétaire, déduction faite, sur le produit brut, des frais de culture, semences, récolte et entretien.

3. Le revenu imposable est le revenu net moyen, calculé sur un nombre d'années déterminé.

4. La contribution foncière sera toujours d'une somme fixe et déterminée annuellement par chaque législature.

5. Elle sera perçue en argent.

(...)

12. Quant aux maisons qui auront été inhabitées pendant toute la durée de l'année expirant au jour de la confection du rôle, elles seront cotisées seulement à raison du terrain qu'elles occupent, évaluée sur le pied des meilleures terres labourables de la communauté.

2) Loi du 3 frimaire an VII (23 novembre 1798) relative à la répartition, l'assiette et le recouvrement de la contribution foncière

- Article 84

Les maisons qui auront été inhabitées pendant toute l'année, à partir du 1^{er} vendémiaire seront cotisées seulement à raison du terrain qu'elles enlèvent à la culture, évalués sur le pied des meilleures terres labourables de la commune.

3) Loi relative au budget de l'Etat du 15 septembre 1807

- Art. 38

Les propriétaires des propriétés bâties continueront d'être admis à se pourvoir en décharge ou réduction, dans le cas de surtaxe ou de destruction totale ou partielle de leurs bâtimens, et en remise ou modération, dans le cas de la perte totale ou partielle de leur revenu d'une année. Le montant des décharges et réductions continuera d'être réimposé pour la partie qui ne se trouverait pas couverte par la portion du fonds de non-valeur qui n'aurait pas été consommée en remises et modérations.

4) Loi du 6 juillet 1833 portant fixation du budget des recettes de l'exercice 1834

- Article 5

Dans les villes de 20.000 âmes et au-dessus et lorsque les conseils municipaux en feront la demande, les **vacances** pendant un trimestre au moins de tout ou partie des maisons dont les propriétaires ne sont pas dans l'usage de se réserver la jouissance, pourront, en cas d'insuffisance des sommes allouées sur le fonds de non-valeurs, donner lieu au dégrèvement d'impôt afférent au revenu perdu. **Ces dégrèvements** seront prononcés par les conseils de préfecture, à titre de décharges et réductions, et réimposés au rôle foncier de l'année qui suivra la décision.

5) Loi du 8 août 1885 portant fixation du budget général des dépenses et des recettes de l'exercice 1886

35. A partir du 1^{er} janvier 1886, les vacances de maisons ou de parties

de maisons ne donneront lieu à remise ou modération d'impôt foncier que lorsque l'inhabitation aura duré une année au moins. — Toutes les dispositions des lois antérieures contraires au présent article sont abrogées (1).

36. Toutes contributions directes ou indirectes, autres que celles autorisées par les lois de finances de l'exercice 1886, à quelque titre que ce soit ou sous quelque dénomination

qu'elles se perçoivent, sont formellement interdites, à peine, contre les autorités qui les ordonneraient, contre les employés qui confectionneraient les rôles et tarifs et ceux qui en feraient le recouvrement, d'être poursuivis comme concussionnaires, sans préjudice de l'action en répétition pendant trois années contre tous receveurs, percepteurs ou individus qui en auraient fait la perception.

(1) Cette disposition est encore due à l'initiative de M. Versigny. La Chambre l'avait d'abord repoussée pour donner la préférence à un article additionnel présenté par M. Briatou, lequel était ainsi conçu : « A partir du 1^{er} janvier 1886 aucune remise ou modération d'impôt ne sera accordée pour vacances d'appartement ».

M. Briatou l'avait justifié en se fondant sur l'inégalité existant entre les propriétaires d'habitations et les propriétaires de fer-

mes. Dans sa pensée, ceux-ci devaient plutôt être favorisés, car c'est à l'agriculture qu'il faut donner des encouragements.

Ces raisons avaient touché la Chambre, mais le Sénat a cru devoir adopter la rédaction de M. Versigny. Cette modification apportée au projet de la Chambre n'a pas soulevé de difficulté devant cette Assemblée, qui l'a acceptée, conformément aux conclusions de son rapporteur.

6) Code général des impôts direct (issu du décret du 27 décembre 1934 portant codification des textes sur les impôts directs et taxes assimilées pris en application de l'article 14² de loi du 6 juillet 1934 sur la réforme fiscale)

- Article 183

² Article 14 :

« Il sera procédé par décrets à la codification de la législation fiscale française.

« Ces décrets seront soumis à la ratification des Chambres avant le 31 décembre 1934; ils auront force exécutoire jusqu'à décision du Parlement »;

TITRE VIII. — CONTRIBUTION FONCIÈRE
DES PROPRIÉTÉS BATIES.

SECTION I. — *Propriétés imposables.*

157. Il est établi une contribution annuelle sur les propriétés bâties — telles que maisons, fabriques et manufactures, forges, moulins et autres usines —, à l'exception de celles qui en sont expressément exonérées par les dispositions du présent code.

(...)

SECTION VII. — *Remises et modérations pour pertes de revenus.*

183. Les propriétaires de propriétés bâties sont admis à se pourvoir en remise ou modération dans le cas de perte totale ou partielle de leur revenu d'une année.

Toutefois, les vacances de maisons ou de parties de maisons ne donnent lieu à remise ou modération d'impôt foncier que lorsque l'inhabitation a duré une année au moins.

7) Décret du 29 novembre 1939 modifiant la durée d'inhabitation exigée pour l'octroi des remises d'impôts pour vacance de maison ou parties de maisons

Art. 1^{er}. — Le 2^e alin. de l'art. 183 du code général des impôts directs est modifié comme suit :

« Toutefois, les vacances de maisons ou de parties de maisons ne donnent lieu à remise ou modération d'impôt foncier que lorsque l'inhabitation a duré trois mois au moins. »

2. Codification de la disposition au code général des impôts

1) Loi n° 48-1968 du 17 août 1948 tendant au redressement économique et financier

Art. 5. Avant le 1^{er} janv. 1949, le Gouvernement, dans les conditions prévues à l'art. 6 ci-dessous :

1° Pourra alléger les charges de l'économie française au moyen de réduction, suppression ou fusion d'impôts, droits et taxes actuellement en vigueur, affectés ou non ; les dispositions prises ne pourront compromettre l'équilibre budgétaire des collectivités locales ;

2° Indépendamment des mesures précédentes, qui ne comporteront ni majoration de taux, ni modification dans les règles d'assiette, procédera à une refonte d'ensemble des codes et textes fiscaux, à l'effet de réduire le nombre des impôts, droits et taxes, d'aménager et normaliser leurs règles d'application, de simplifier les formalités exigées des contribuables et les tâches imparties aux administrations financières, de coordonner les procédures de contrôle, de recouvrement et de contentieux. Les codes et les textes ainsi refondus seront annexés au projet de loi des finances de 1949, qui devra être déposé avant le 10 déc. 1948. Leurs dispositions entreront obligatoirement en vigueur le 1^{er} janv. 1949.

2) Décret n° 48-1986 du 9 décembre 1948 portant réforme fiscale

Vu la loi du 17 août 1948 tendant au redressement économique et financier, notamment son article 5, aux termes duquel « avant le 1^{er} janvier 1949, le Gouvernement, dans les conditions prévues à l'article 6, ... procédera à une refonte d'ensemble des codes et textes fiscaux, à l'effet de réduire le nombre des impôts, droits et taxes, d'aménager et normaliser leurs règles d'application, de simplifier les formalités exigées des contribuables et les tâches imparties aux administrations financières, de coordonner les procédures de contrôle, de recouvrement et de contentieux » ;

- **Art. 274**

Revision des codes fiscaux.

Art. 274. — Avant le 1^{er} juillet 1949 il sera procédé par décrets à la refonte des codes fiscaux pour les mettre en harmonie avec les dispositions contenues dans le présent décret.

Cette codification pourra comporter en outre des dispositions tendant à coordonner les procédures de contrôle, de recouvrement et de contentieux et à simplifier les formalités ou déclarations imposées aux redevables.

3) Décret non publié portant refonte du code général des impôts directs, du code fiscale des valeurs mobilières, du code des taxes sur le chiffre d'affaires, du code des contributions indirectes, du code de l'enregistrement et du code du timbre

Figurant dans l'annexe n° 5656 projet de loi fixant l'évaluation des voies et moyens du budget général de l'exercice 1949, 25 novembre 1948, JO Assemblée nationale, p. 2480 et s.

Sur le rapport du secrétaire d'État aux finances et aux affaires économiques,

Vu l'article 5 de la loi n° 48-1268 du 17 août 1948;

Le conseil d'État entendu;

Le conseil des ministres entendu,

DÉCRET :

ARTICLE PREMIER.

Les dispositions du code général des impôts directs, du code fiscal des valeurs mobilières, du code des taxes sur le chiffre d'affaires, du code des contributions indirectes, du code de l'enregistrement et du code du timbre sont modifiées et refondues en un code unique intitulé : « code général des impôts » qui est ci-annexé.

- **Art. 27**

V. Dégrèvements spéciaux.

Art. 27. — 1. Les contribuables peuvent obtenir le dégrèvement de l'impôt foncier :

— en cas de démolition, même volontaire, de la totalité ou d'une partie d'un immeuble bâti, à partir du premier jour du mois suivant le commencement de la démolition;

— 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.

Dans ce dernier cas, 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.

2. Les réclamations sont introduites dans les formes et délais indiqués aux articles 2066, 2067, § 3, et 2068 du présent code.

4) Loi n° 48-1974 du 31 décembre 1948 fixant l'évaluation des voies et moyens du budget de l'exercice 1949 et relative à diverses dispositions d'ordre financier

- **Article 15**

Les dispositions du code général des impôts annexé au décret du 9 décembre 1948 se substituent à celles des codes actuellement en vigueur dans la mesure où elles ne sont pas contraires aux dispositions du décret portant réforme fiscale appelées à entrer en application à la date du 1er janvier 1949.

Toutefois, la promulgation en sera différée jusqu'à ce qu'il ait pu être procédé par règlement d'administration publique à la mise en harmonie de l'ensemble du nouveau code avec ces dernières dispositions.

5) Loi n° 49-1033 du 31 juillet 1949 portant aménagements d'ordre fiscal

Art. 16. — Des décrets fixeront, en tant que de besoin, les modalités d'application de la présente loi. La date du 31 octobre 1949 est substituée à celle du 1er juillet 1949 figurant au premier alinéa de l'article 274 du décret n° 48-1986 du 9 décembre 1948 portant réforme fiscale.

6) Loi n° 49-1641 du 31 décembre 1949 portant ouverture des crédits applicables au mois du janvier 1950 et autorisation provisoire de percevoir les impôts de l'exercice 1950

Art. 25. — Sont reconduites les dispositions ci-après :

(...)

Article 274 du décret n° 48-1986 du 9 décembre 1948, |
modifié par l'article 16 de la loi n° 49-1033 du |
31 juillet 1949 (révision des codes fiscaux)..... | 31 janvier 1950.

7) Loi n° 50-141 du 1er février 1950 portant répartition provisoire des crédits ouverts sur l'exercice 1950

Art. 7. — Est prorogé jusqu'au 28 février 1950 le délai prévu par l'article 274 du décret n° 48-1986 du 9 décembre 1948, modifié par l'article 16 de la loi n° 49-1033 du 31 juillet 1949 et par l'article 25 de la loi n° 49-1641 du 31 décembre 1949 (révision des codes fiscaux).

8) Loi n° 50-388 du 2 avril 1950 portant nouvelle répartition provisoire des crédits ouverts sur l'exercice 1950 et relative à diverses dispositions d'ordre financier

Art. 16. — Le délai prévu, pour la mise à jour des codes fiscaux, par l'article 274 du décret n° 48-1986 du 9 décembre 1948, modifié en dernier lieu par l'article 7 de la loi n° 50-141 du 1er février 1950, est prorogé d'une durée qui ne pourra excéder huit jours à compter de la promulgation de la présente loi.

9) Décret n° 50-478 du 6 avril 1950 portant règlement d'administration publique pour la refonte des codes fiscaux et la mise en harmonie de leurs dispositions avec celles du décret du 9 décembre 1948 et des lois subséquentes

Vu la loi du 25 juin 1917 et, notamment, son article 1^{er}, ensemble les décrets pris pour son application;

Vu la loi n° 48-1268 du 17 août 1948;

Vu l'article 15 de la loi n° 48-1974 du 31 décembre 1948;

Vu le décret n° 48-1986 du 9 décembre 1948 et les lois qui l'ont modifié ou complété, et notamment les lois:

N° 48-1973 du 31 décembre 1948;

N° 48-1992 du 31 décembre 1948;

N° 49-181 du 9 février 1949;

N° 49-874 du 5 juillet 1949;

N° 49-916 du 16 juillet 1949;

N° 49-964 du 20 juillet 1949;

N° 49-981 du 22 juillet 1949;

N° 49-1033, 1034 et 1035 du 29 juillet 1949;

N° 49-1629 du 29 décembre 1949;

N° 49-1641, 1642 et 1652 du 31 décembre 1949;

N° 50-135 du 31 janvier 1950;

N° 50-111 du 1^{er} février 1950;

N° 50-388 du 2 avril 1950,

et en particulier l'article 16 de ladite loi modifiant, en dernier lieu, l'article 274 du décret n° 48-1986 du 9 décembre 1948 sus-visé;

Vu le décret du 9 décembre 1948 portant refonte des codes fiscaux annexé au projet de loi n° 5656 fixant l'évaluation des voies et moyens du budget général de l'exercice 1949 et relatif à diverses dispositions d'ordre financier;

Le conseil d'Etat entendu

Code général des impôts, article 1397

6. Dégrèvements spéciaux.

Art. 1397. — I. Les contribuables peuvent obtenir le dégrèvement de la contribution foncière:

En cas de démolition, même volontaire, de la totalité ou d'une partie d'un immeuble bâti, à partir du premier jour du mois suivant le commencement de la démolition;

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.

Dans ce dernier cas, 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.

3. Évolution postérieure à la création du Code général des impôts

10) Ordonnance n° 59-108 du 7 janvier 1959 portant réforme des impositions perçues au profit des collectivités locales et de certaines organismes

- **Art. 2**

Il est institué au profit des départements et des communes une taxe foncière sur les propriétés bâties, une taxe foncière sur les propriétés non bâties, une taxe d'habitation et une taxe professionnelle.

Section I. - Taxe foncière sur les propriétés bâties

- **Art. 3**

La taxe foncière sur les propriétés bâties est due par les propriétaires ou usufruitiers des immeubles bâtis visés aux articles 1381 et 1382 du code général des impôts.

Les exemptions permanentes et temporaires applicables en matière de contribution foncière des propriétés bâties et, dans les départements du Bas-Rhin, du Haut-Rhin et de la Moselle, en matière de taxe foncière sur les propriétés bâties sont applicables à la taxe foncière prévue à l'alinéa précédent.

- **Art. 4**

La taxe foncière sur les propriétés bâties est établie d'après la valeur locative cadastrale de ces propriétés, telle qu'elle résulte de la dernière révision foncière périodique ou extraordinaire, sous déduction de 50 p. 100 en considération des frais de gestion, d'assurance, d'amortissement, d'entretien et de réparation.

Toutefois, dans l'intervalle de deux révisions foncières, des coefficients peuvent être appliqués à cette valeur locative en vue d'adapter la base d'imposition à l'évolution des loyers. Ces coefficients sont fixés par décret en conseil d'Etat.

Les dispositions du code général des impôts et de ses annexes relatives à l'assiette de la contribution foncière des propriétés bâties et non expressément visées à l'article 3 sont applicables à la taxe foncière dans la mesure où elles ne sont pas contraires aux dispositions de la présente ordonnance.

- **Art. 30**

Les impositions créées par la présente ordonnance sont établies et recouvrées, les réclamations sont instruites et jugées suivant les règles prévues par le code général des impôts en ce qui concerne les contributions et taxes que ces impositions ont pour objet de remplacer.

Les dispositions du code général susvisé relatives à ces contributions et taxes pourront être adaptées en cas de besoin par des règlements d'administration publique.

11) Loi n° 73-1229 du 31 décembre 1973 sur la modernisation des bases de la fiscalité directe locale

- **Article 1^{er}**

Art. 1^{er}. — I. — Les dispositions de l'ordonnance n° 59-108 du 7 janvier 1959 modifiée par la loi n° 68-108 du 2 février 1968 et les articles 15, 16 et 17 de la loi de finances rectificative pour 1970 prennent effet le 1^{er} janvier 1974.

- **Article 14**

IX. — Un décret en Conseil d'Etat assurera, en tant que de besoin, la mise en harmonie des dispositions du code général des impôts ainsi que du code de l'administration communale avec celles de l'ordonnance du 7 janvier 1959, de la loi du 2 février 1968 modifiée et de la présente loi.

12) Version issue du décret n° 75-46 du 22 janvier 1975 mettant en harmonie le code général des impôts avec certaines dispositions portant réforme des impositions perçues au profit des collectivités locales et de leurs groupements et incorporant à ce code diverses dispositions d'ordre fiscal, article 2³

SECTION II. Taxes foncières.

I. -- TAXE FONCIÈRE SUR LES PROPRIÉTÉS BÂTIES

E. -- Dégrèvements spéciaux.

- **Article 1389**

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.

II. -- Les réclamations sont introduites dans les formes et délais indiqués aux articles 1931 à 1934.

13) Version issue du décret n° 81-866 du 15 septembre 1981 portant incorporation au code général des impôts de divers textes modifiant et complétant certaines dispositions de ce code⁴

- **Article 1389**

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.

³ Vu l'ordonnance n° 59-108 du 7 janvier 1959 portant réforme des impositions perçues au profit des collectivités locales et de divers organismes, notamment l'article 30;

Vu la loi n° 68-108 du 2 février 1968 relative aux évaluations servant de base à certains impôts directs locaux, notamment l'article 23;

Vu les articles 15 et 16 de la loi de finances rectificative pour 1970 (n° 70-1283 du 31 décembre 1970);

Vu la loi n° 73-1229 du 31 décembre 1973 sur la modernisation des bases de la fiscalité directe locale, notamment l'article 14-IX;(...)

Article 2 :

Les sections I à III et les articles 1379 à 1446 du chapitre Ier du titre Ier de la deuxième partie du livre Ier du code général des impôts sont remplacés par les sections I à IV et les articles 1379 à 1416 ci-après ;

(...)

Art. 1^{er}. — Le code général des impôts est, à la date du 1^{er} juillet 1981, modifié et complété comme suit : (...)

Article 1389, paragraphe II, modifié comme suit :

« II. — Les réclamations sont introduites dans le délai indiqué à l'article R' 196-5 du livre des procédures fiscales et dans les formes prévues par ce même livre. »

(Décret de codification concernant les procédures fiscales.)

II. Les réclamations sont introduites dans le délai indiqué à l'article R196-5 du livre des procédures fiscales et dans les formes prévues par ce même livre.

C. Autres dispositions législatives

1. Code général des impôts

Livre premier : Assiette et liquidation de l'impôt

Première Partie : Impôts d'État

Titre premier : Impôts directs et taxes assimilées

Chapitre III : Taxes diverses

Section III : Taxe annuelle sur les logements vacants.

- Article 232

I.-La taxe annuelle sur les logements vacants est applicable dans les communes appartenant à une zone d'urbanisation continue de plus de cinquante mille habitants où existe un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logements, entraînant des difficultés sérieuses d'accès au logement sur l'ensemble du parc résidentiel existant, qui se caractérisent notamment par le niveau élevé des loyers, le niveau élevé des prix d'acquisition des logements anciens ou le nombre élevé de demandes de logement par rapport au nombre d'emménagements annuels dans le parc locatif social. Un décret fixe la liste des communes où la taxe est instituée.

II.-La taxe est due pour chaque logement vacant depuis au moins une année, au 1er janvier de l'année d'imposition, à l'exception des logements détenus par les organismes d'habitations à loyer modéré et les sociétés d'économie mixte et destinés à être attribués sous conditions de ressources.

III.-La taxe est acquittée par le propriétaire, l'usufruitier, le preneur à bail à construction ou à réhabilitation ou l'emphytéote qui dispose du logement depuis le début de la période de vacance mentionnée au II.

IV.-L'assiette de la taxe est constituée par la valeur locative du logement mentionnée à l'article 1409. Son taux est fixé à 12,5 % la première année d'imposition et à 25 % à compter de la deuxième.

V.-Pour l'application de la taxe, n'est pas considéré comme vacant un logement dont la durée d'occupation est supérieure à quatre-vingt-dix jours consécutifs au cours de la période de référence définie au II.

VI.-La taxe n'est pas due en cas de vacance indépendante de la volonté du contribuable.

VII.-Le contrôle, le recouvrement, le contentieux, les garanties et les sanctions de la taxe sont régis comme en matière de taxe foncière sur les propriétés bâties.

VIII.-Le produit de la taxe est versé à l'Agence nationale de l'habitat dans la limite du plafond prévu au I de l'article 46 de la loi n° 2011-1977 du 28 décembre 2011 de finances pour 2012.

Deuxième Partie : Impositions perçues au profit des collectivités locales et de divers organismes

Titre premier : Impositions communales

Chapitre premier : Impôts directs et taxes assimilées

Section II : Taxes foncières

I : Taxe foncière sur les propriétés bâties

A : Propriétés imposables

- Article 1380

La taxe foncière est établie annuellement sur les propriétés bâties sises en France à l'exception de celles qui en sont expressément exonérées par les dispositions du présent code.

- Article 1381

Sont également soumis à la taxe foncière sur les propriétés bâties :

1° Les installations destinées à abriter des personnes ou des biens ou à stocker des produits ainsi que les ouvrages en maçonnerie présentant le caractère de véritables constructions tels que, notamment, les cheminées

d'usine, les réfrigérants atmosphériques, les formes de radoub, les ouvrages servant de support aux moyens matériels d'exploitation ;

2° Les ouvrages d'art et les voies de communication ;

3° Les bateaux utilisés en un point fixe et aménagés pour l'habitation, le commerce ou l'industrie, même s'ils sont seulement retenus par des amarres ;

4° Les sols des bâtiments de toute nature et les terrains formant une dépendance indispensable et immédiate de ces constructions à l'exception des terrains occupés par les serres affectées à une exploitation agricole ;

5° A l'exception de ceux mentionnés au dernier alinéa de l'article 1393, les terrains non cultivés employés à un usage commercial ou industriel, tels que chantiers, lieux de dépôt de marchandises et autres emplacements de même nature, soit que le propriétaire les occupe, soit qu'il les fasse occuper par d'autres à titre gratuit ou onéreux ;

6° Les terrains sur lesquels sont édifiées des installations exonérées en application du 11° de [l'article 1382](#) ;

7° Les terrains, cultivés ou non, utilisés pour la publicité commerciale ou industrielle, par panneaux-réclames, affiches-écrans ou affiches sur portatif spécial, établis au-delà d'une distance de 100 mètres autour de toute agglomération de maisons ou de bâtiments.

B : Exonérations permanentes

- Article 1382

Sont exonérés de la taxe foncière sur les propriétés bâties :

1° Les immeubles nationaux, les immeubles régionaux, les immeubles départementaux pour les taxes perçues par les communes et par le département auquel ils appartiennent et les immeubles communaux pour les taxes perçues par les départements et par la commune à laquelle ils appartiennent, lorsqu'ils sont affectés à un service public ou d'utilité générale et non productifs de revenus, notamment :

Les palais, châteaux et bâtiments nationaux, le Palais-Bourbon et le Palais du Luxembourg ;

Le Panthéon, l'Hôtel des Invalides, l'Ecole militaire, l'Ecole polytechnique, la Bibliothèque nationale ;

Les bâtiments affectés au logement des ministres, des administrations et de leurs bureaux ;

Les bâtiments occupés par les cours de justice et les tribunaux ;

Les lycées, prytanées, écoles et maisons d'éducation nationale, les bibliothèques publiques et musées ;

Les hôtels des préfetures et sous-préfetures, les maisons communales, les maisons d'école appartenant aux communes ;

Les hospices, dépôts de mendicité, prisons, maisons de détention ;

Les magasins, casernes et autres établissements militaires, à l'exception des arsenaux ;

Les bâtiments formant dépendance nécessaire des cimetières, y compris les cimetières constitués en vertu de l'article [L511](#) du code des pensions militaires d'invalidité et des victimes de la guerre pour la sépulture des militaires alliés et dont l'Etat a concédé la libre disposition aux gouvernements intéressés ;

Les haras.

Sous réserve des dispositions du 9°, cette exonération n'est pas applicable aux immeubles qui appartiennent à des établissements publics autres que les établissements publics de coopération intercommunale, les syndicats mixtes, les pôles métropolitains, les ententes interdépartementales, les établissements publics scientifiques, d'enseignement et d'assistance ainsi que les établissements visés aux [articles 12 et 13 de la loi n° 84-53 du 26 janvier 1984](#) portant dispositions statutaires relatives à la fonction publique territoriale, ni aux organismes de l'Etat, des départements ou des communes ayant un caractère industriel ou commercial.

Les immeubles qui sont incorporés gratuitement au domaine de l'Etat, des collectivités locales ou des établissements publics, en vertu d'une convention, sont imposables jusqu'à l'expiration de celle-ci.

1° bis Pendant toute la durée du contrat et dans les mêmes conditions que celles prévues au 1°, les immeubles construits dans le cadre de contrats de partenariat, de contrats conclus en application de l'article [L. 2122-15 du code général de la propriété des personnes publiques](#), ou de contrats visés au premier alinéa de l'article [L. 6148-5 du code de la santé publique](#), et qui, à l'expiration du contrat, sont incorporés au domaine de la personne publique conformément aux clauses de ce contrat.

Pour l'application des conditions prévues au 1°, la condition relative à l'absence de production de revenus doit être appréciée au regard de la personne publique au domaine de laquelle l'immeuble doit être incorporé.

Pour bénéficier de cette exonération, le titulaire du contrat doit joindre à la déclaration prévue à l'article [1406](#) une copie du contrat et tout document justifiant de l'affectation de l'immeuble.

2° Dans les mêmes conditions que celles prévues au premier alinéa du 1°, les propriétés transférées par l'Etat aux grands ports maritimes en application de [l'article L. 5312-16 du code des transports](#) ;

3° Les ouvrages établis pour la distribution d'eau potable et qui appartiennent à des communes rurales ou syndicats de communes ;

4° Les édifices affectés à l'exercice du culte appartenant à l'Etat, aux départements ou aux communes, ou attribués, en vertu des dispositions de l'article 4 de la loi du 9 décembre 1905, aux associations ou unions prévues par le titre IV de la même loi ainsi que ceux attribués en vertu des dispositions de l'article 112 de la loi du 29 avril 1926 aux associations visées par cet article et ceux acquis ou édifiés par lesdites associations ou unions ; les édifices affectés à l'exercice du culte qui, dans les départements du Bas-Rhin, du Haut-Rhin et de la Moselle, appartiennent à des associations ayant pour objet exclusif l'exercice d'un culte non reconnu ;

5° Les bâtiments qui appartiennent aux associations des mutilés de guerre ou du travail reconnues d'utilité publique et sont affectés à l'hospitalisation des membres de ces associations.

6° a. Les bâtiments qui servent aux exploitations rurales tels que granges, écuries, greniers, caves, celliers, pressoirs et autres, destinés, soit à loger les bestiaux des fermes et métairies ainsi que le gardien de ces bestiaux, soit à serrer les récoltes.

L'exonération est toutefois maintenue lorsque ces bâtiments ne servent plus à une exploitation rurale et ne sont pas affectés à un autre usage ;

L'exercice d'une activité de production d'électricité d'origine photovoltaïque ayant pour support un bâtiment visé au premier alinéa n'est pas de nature à remettre en cause l'exonération ;

b. Dans les mêmes conditions qu'au premier alinéa du a, les bâtiments affectés à un usage agricole par les sociétés coopératives agricoles, par les associations syndicales ayant un objet exclusivement agricole, leurs unions, les associations foncières, les sociétés d'intérêt collectif agricole, les syndicats professionnels agricoles, les sociétés d'élevage, les associations agricoles reconnues par la loi et dépendant du ministère de l'agriculture ayant pour objet de favoriser la production agricole, leurs unions et fédérations ainsi que les unions de sociétés coopératives agricoles ou unions de coopératives agricoles et de coopératives de consommation constituées et fonctionnant conformément aux dispositions légales qui les régissent et par les groupements d'intérêt économique constitués entre exploitations agricoles.

Les coopératives de blé peuvent, sans perdre le bénéfice de l'exonération, louer tout ou partie de leurs magasins à l'établissement national des produits de l'agriculture et de la mer (FranceAgriMer) en vue du logement des blés excédentaires.

Le bénéfice de l'exonération est également maintenu aux coopératives de céréales et à leurs unions pour les opérations qu'elles effectuent avec l'établissement national des produits de l'agriculture et de la mer (FranceAgriMer) relativement à l'achat, la vente, la transformation ou le transport de céréales ; il en est de même pour les opérations effectuées par des coopératives de céréales avec d'autres coopératives de céréales dans le cadre de programmes élaborés par l'établissement ou avec son autorisation ;

7° Les abris contre les bombardements aériens établis en exécution des lois et règlements relatifs à la défense passive et qui remplissent les conditions fixées par un décret contresigné du ministre de l'économie et des finances et du ministre chargé de la défense passive ;

8° Les hangars qui appartiennent à des associations de sauveteurs reconnues d'utilité publique et servent à abriter leurs canots de sauvetage ;

9° Les immeubles qui appartiennent aux associations syndicales de propriétaires prévues par l'article 23 de la loi du 11 octobre 1940 modifiée par la loi du 12 juillet 1941 relative à la reconstruction des immeubles d'habitation partiellement ou totalement détruits par suite d'actes de guerre ;

10° Les bâtiments provisoires édifiés en application de l'ordonnance n° 45-609 du 10 avril 1945, relative aux travaux préliminaires à la reconstruction, et qui demeurent la propriété de l'Etat ;

11° Les outillages et autres installations et moyens matériels d'exploitation des établissements industriels à l'exclusion de ceux visés aux 1° et 2° de l'article 1381 ;

12° Les immobilisations destinées à la production d'électricité d'origine photovoltaïque ;

13° Les ouvrages souterrains d'un centre de stockage réversible en couche géologique profonde de déchets radioactifs mentionné à l'article L. 542-10-1 du code de l'environnement ;

14° Les installations et bâtiments de toute nature affectés à la production de biogaz, d'électricité et de chaleur par la méthanisation, réalisée dans les conditions fixées à l'article [L. 311-1](#) du code rural et de la pêche maritime.

1 : Exonération de deux ans

- **Article 1383**

I. Les constructions nouvelles, reconstructions et additions de construction sont exonérées de la taxe foncière sur les propriétés bâties durant les deux années qui suivent celle de leur achèvement.

II. Il en est de même de la conversion d'un bâtiment rural en maison ou en usine, ainsi que de l'affectation de terrains à des usages commerciaux ou industriels tels que chantiers, lieux de dépôts de marchandises et autres emplacements de même nature.

III. L'exonération temporaire prévue au I ne s'applique pas aux terrains utilisés pour la publicité commerciale ou industrielle par panneaux-réclames, affiches-écrans ou affiches sur portatif spécial, établis au-delà d'une distance de 100 mètres autour de toute agglomération de maisons ou de bâtiments.

IV. Les exonérations prévues aux I et II sont supprimées, à compter de 1992, pour la part de taxe foncière sur les propriétés bâties perçues au profit des communes et de leurs groupements, en ce qu'elles concernent les immeubles autres que ceux à usage d'habitation.

V. Les communes et groupements de communes à fiscalité propre peuvent, par délibération prise dans les conditions prévues à [l'article 1639 A bis](#), supprimer, pour la part de taxe foncière sur les propriétés bâties qui leur revient, les exonérations prévues aux I et II, en ce qui concerne les immeubles à usage d'habitation achevés à compter du 1er janvier 1992.

La délibération peut toutefois supprimer ces exonérations uniquement pour ceux de ces immeubles qui ne sont pas financés au moyen de prêts aidés de l'Etat prévus aux [articles L. 301-1 et suivants](#) du code de la construction et de l'habitation ou de prêts visés à [l'article R. 331-63](#) du code précité.

1 bis : Exonération comprise entre deux et cinq ans

- **Article 1383 A**

I. Les entreprises visées au I de [l'article 1464 B](#) et qui bénéficient des exonérations prévues aux articles [44 sexies](#), [44 septies](#) et [44 quinquies](#), peuvent être temporairement exonérées dans les conditions prévues à l'article 1464 C, de la taxe foncière sur les propriétés bâties dont elles sont redevables, pour les établissements qu'elles ont créés ou repris à une entreprise en difficulté à compter de l'année suivant celle de leur création.

II. Les entreprises ne peuvent bénéficier de cette exonération qu'à la condition de déclarer leurs acquisitions au service des impôts de la situation des biens dans les quinze jours de la signature de l'acte.

III. Lorsque les conditions requises pour bénéficier de l'exonération prévue à l'article 1383 B et celles prévues au présent article sont remplies, le contribuable doit opter pour l'un ou l'autre de ces deux régimes avant le 1er janvier de l'année au titre de laquelle l'exonération prend effet. L'option est irrévocable.

IV.-Le bénéfice de l'exonération est subordonné au respect des dispositions du même règlement communautaire que celui appliqué pour l'exonération dont l'entreprise bénéficie sur le fondement, selon le cas, de l'article 44 sexies, de l'article 44 septies ou de l'article 44 quinquies.

D : Base d'imposition

- **Article 1388**

La taxe foncière sur les propriétés bâties est établie d'après la valeur locative cadastrale de ces propriétés déterminée conformément aux principes définis par les [articles 1494 à 1508](#) et [1516 à 1518 B](#) et sous déduction de 50 % de son montant en considération des frais de gestion, d'assurances, d'amortissement, d'entretien et de réparation.

- **Article 1390**

I. - Les titulaires de l'allocation de solidarité aux personnes âgées mentionnée à [l'article L. 815-1 du code de la sécurité sociale](#) ou de l'allocation supplémentaire d'invalidité mentionnée à [l'article L. 815-24](#) du même code sont exonérés de la taxe foncière sur les propriétés bâties dont ils sont passibles à raison de leur habitation principale.

Le bénéfice de cette disposition est subordonné à la condition qu'ils occupent cette habitation :
soit seuls ou avec leur conjoint ;

soit avec des personnes qui sont à leur charge au sens des dispositions applicables en matière d'impôt sur le revenu ;

soit avec d'autres personnes titulaires de la même allocation.

II.-Les contribuables qui ne bénéficient plus de l'exonération prévue au I :

1° Sont exonérés de la taxe foncière sur les propriétés bâties afférente à leur habitation principale la première et la deuxième années suivant celle au titre de laquelle ils ont bénéficié de l'exonération prévue au I pour la dernière fois ;

2° Bénéficiaire, pour le calcul de la taxe foncière sur les propriétés bâties afférente à leur habitation principale, d'un abattement sur la valeur locative de deux tiers la troisième année et d'un tiers la quatrième année suivant celle au titre de laquelle ils ont bénéficié de l'exonération prévue au I pour la dernière fois.

- **Article 1391**

I. - Les redevables âgés de plus de soixante-quinze ans au 1er janvier de l'année de l'imposition sont exonérés de la taxe foncière sur les propriétés bâties pour l'immeuble habité exclusivement par eux, lorsque le montant des revenus de l'année précédente n'excède pas la limite prévue à l'article 1417.

II.-Les contribuables qui ne bénéficient plus de l'exonération prévue au I :

1° Sont exonérés de la taxe foncière sur les propriétés bâties afférente à l'immeuble habité exclusivement par eux la première et la deuxième années suivant celle au titre de laquelle ils ont bénéficié de l'exonération prévue au même I pour la dernière fois ;

2° Bénéficiaire, pour le calcul de la taxe foncière sur les propriétés bâties afférente à l'immeuble habité exclusivement par eux, d'un abattement sur la valeur locative de deux tiers la troisième année et d'un tiers la quatrième année suivant celle au titre de laquelle ils ont bénéficié de l'exonération prévue audit I pour la dernière fois.

D. Application des dispositions contestées

1. Conseil d'Etat

- CE, 9 avril 1956, n° 33404, Sté Allard

Cons. que d'après l'article 1397 du Code général des impôts, les contribuables peuvent obtenir le dégrèvement de la contribution foncière des propriétés bâties, notamment en cas d'inexploitation d'un immeuble utilisé par eux-mêmes à usage commercial ou industriel; que, dans ce cas, le dégrèvement, qui est limité à la période comprise entre le premier jour du mois suivant celui du début de l'inexploitation et le dernier jour du mois au cours duquel celle-ci a pris fin, est subordonné à la triple condition que 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 d'exploitation séparée;

Cons. qu'il résulte de l'instruction que l'usine de papeterie sise à Aubigué-Racan (Sarthe) dont la société Allard et Fils est devenue propriétaire, par acte en date du 2 octobre 1951, à compter du 11 août 1951, n'était plus, à cette dernière date, exploitée depuis plusieurs années; que, compte tenu tant de l'état de vétusté et de délabrement dans lequel se trouvaient alors les bâtiments et l'outillage de ladite usine que de l'absence de main-d'œuvre qualifiée disponible sur place ou dans un rayon peu éloigné, il était matériellement impossible à une entreprise quelle qu'elle fût de remettre l'usine dont s'agit en marche, avec les moyens de production dont elle était primitivement dotée, ni à la date précitée du 11 août 1951, ni au cours de la période qui s'est écoulée depuis cette date jusqu'au 31 décembre 1951; qu'ainsi la société requérante remplit la triple condition exigée par les dispositions ci-dessus rappelées pour bénéficier du dégrèvement de la contribution foncière des propriétés bâties afférente à l'usine susmentionnée, pour la période du 1^{er} septembre 1951 au 31 décembre 1951; que, par suite, et alors même qu'il serait établi qu'au cours des années 1952 et 1953, qui n'étaient pas comprises dans la demande sur laquelle le tribunal administratif a statué par le jugement attaqué, la reprise de l'exploitation aurait été différée, par la volonté de la Société Allard et Fils, au delà de la date à laquelle a pris fin le délai indispensable pour permettre la reprise d'une exploitation normale de l'usine dans les conditions antérieures à l'entrée en jouissance de la société requérante, c'est à tort que les premiers juges ont refusé de lui accorder le dégrèvement qu'elle sollicitait... (Annulation).

- CE, 15 octobre 1975, n° 96360

Considérant que l'article 1397 du Code général des impôts réserve notamment le dégrèvement de la contribution foncière au contribuable dont l'immeuble, normalement destiné à la location, est vacant du fait d'une circonstance indépendante de sa volonté;

Considérant qu'en admettant que l'état de vétusté des immeubles susmentionnés s'oppose à leur location, le sieur Seguis n'établit pas que ce délabrement, consécutif à un défaut d'entretien, soit indépendant de sa volonté; que, par suite, il ne saurait prétendre au bénéfice du dégrèvement qu'il sollicite;

- CE, 16 juin 1976, n° 95259, Société Mobilière et Immobilière Jorcin

Considérant, d'une part, qu'aux termes de l'article 1397 du code général des impôts: "1. Les contribuables peuvent obtenir le dégrèvement de la contribution foncière: en cas... d'inexploitation d'un immeuble utilisé par le contribuable lui-même à usage commercial ou industriel... Dans ce dernier cas, le dégrèvement est subordonné à la triple condition que... 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"; qu'il résulte de l'instruction que la société Mobilière et Immobilière Jorcin louait depuis 1956 à la société des Grandes Brasseries et Malteries de Champigneulle les locaux à usage de brasserie dont elle était propriétaire, munis du matériel nécessaire à leur exploitation; que la société locataire a mis fin à cette location pour compter du 30 novembre 1970; que la société requérante n'a pas cherché à reprendre à partir de cette date une exploitation dans ces locaux au moyen du matériel qui s'y trouvait et ne justifie pas avoir effectué des démarches en vue de les louer à nouveau dans les mêmes conditions; qu'ainsi, elle ne remplissait pas les conditions prévues par les dispositions précitées de l'article 1397 du code général des impôts et ne peut prétendre, ni pour l'année 1971, ni pour l'année 1972, au dégrèvement qu'elle sollicite sur la base de ces dispositions;

- **CE, 29 novembre 1978, n° 11910, S.A. des mines de fer de la Mourière**

Considérant que la société anonyme des Mines de Fer de la Mourière a été imposée à la taxe foncière sur les propriétés bâties au titre de l'année 1974 à raison d'installations d'extraction de minerais siliceux; que, pour demander le dégrèvement de cette imposition, elle soutient que l'exploitation de cette mine a été abandonnée à partir du 31 décembre 1967 faute de commandes, les entreprises sidérurgiques étant désormais équipées pour traiter du minerai plus riche;

Considérant qu'aux termes de l'article 1389 du code général des impôts dont les dispositions applicables à partir du 1er janvier 1974 sont issues de celles de l'article 1397 ancien du code général des impôts relatif à la contribution foncière des propriétés bâties, en vertu de l'article 4 alinéa 3 de l'ordonnance du 7 janvier 1959 susvisée: "I. Les contribuables peuvent obtenir le dégrèvement de la taxe foncière en cas... 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 l'inexploitation jusqu'au dernier jour du mois au cours duquel l'inexploitation a pris fin. Le dégrèvement est subordonné à la triple condition que... 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."

Considérant, d'une part, que, quelles qu'en soient les causes, économiques ou techniques, d'ordre général, régional ou propres à l'entreprise, les difficultés qui empêchent l'exploitation rentable d'un établissement industriel passible de la taxe foncière et qui conduisent à la cessation définitive ou prolongée de cette exploitation, ne permettent pas de regarder l'inexploitation comme indépendante de la volonté du contribuable, au sens de l'article 1389 précité du code général des impôts; que, par suite, la société requérante ne remplit pas la première des conditions mises par les dispositions susrappelées à l'octroi du dégrèvement de la taxe foncière; que, d'autre part, la société des Mines de Fer de la Mourière n'allègue pas que les circonstances ci-dessus relatées aient eu pour effet de faire tomber la valeur locative de son établissement à un montant inférieur à celui qui a été retenu comme base de l'imposition litigieuse.

- **CE, 19 septembre 1984, n° 45664, SCI Sauvegarde de la Vicomté**

Considérant que la disposition de l'article précité relative à la vacance d'une maison normalement destinée à la location, ne vise que les immeubles destinés à l'habitation, et que le dégrèvement prévu en cas de vacance d'un immeuble à usage commercial ou industriel est expressément subordonné, par une autre disposition dudit article, à la condition que l'immeuble ait été utilisé, avant la vacance, par le propriétaire lui-même;

Considérant qu'il résulte de l'instruction que, d'une part, l'immeuble dont la société civile immobilière "Sauvegarde de la Vicomté" est propriétaire à Blois (Loir-et-Cher), et à raison duquel elle a été assujettie à la taxe foncière sur les propriétés bâties, au titre des années 1976, 1977 et 1978, a été acquis par elle et faisait l'objet de travaux de restauration, non en vue d'une location à usage d'habitation, mais en vue d'être affecté à des manifestations et des réunions; que, d'autre part, ledit immeuble n'a jamais été utilisé dans ce but par son propriétaire, avant la période concernée; qu'ainsi, la vacance et l'inexploitation de l'immeuble au cours des années 1976, 1977 et 1978 ne pouvaient ouvrir droit au profit de la société susmentionnée aux dégrèvements prévus par les dispositions précitées de l'article 1389 du code; que, par suite, le ministre de l'économie, des finances et du budget est fondé à soutenir que c'est à tort que, par le jugement attaqué, le tribunal administratif d'Orléans a admis la demande de la société civile immobilière "Sauvegarde de la Vicomté" tendant à la décharge des impositions contestées.

- **CE 3 mars 1986, n° 47772**

Considérant qu'il résulte de l'avis de la commission communale des impôts que de nombreuses demandes de location d'appartements à l'année restaient insatisfaites dans la commune de La Bernerie-en-Retz Loire-Atlantique ; que, pour demander le bénéfice du dégrèvement prévu à l'article 1389 précité du code général des impôts, M. Gilbert X... se borne à faire valoir qu'il a eu recours, pour louer à l'année les appartements dont il est propriétaire dans cette commune et qui sont restés vacants pendant plus de trois mois au cours de chacun des années 1977, 1979 et 1980, aux services d'une agence immobilière, sans donner aucune précision sur les conditions auxquelles ces appartements étaient offerts à la location à l'année ; que, dès lors, il n'établit pas que la vacance de ces appartements, qui s'explique, selon l'administration, par son désir de les vendre ou de les louer à la saison, soit indépendante de sa volonté ; que par suite, il n'est pas fondé à se plaindre que, par le jugement attaqué, le tribunal administratif de Nantes a rejeté sa demande tendant à ce que la taxe foncière des propriétés

bâties à laquelle il a été assujetti au titre des années 1977, 1979 et 1980 fasse l'objet d'une réduction en application de l'article 1389 du code général des impôts ;

- **CE 20 janvier 1988, n° 61269, Gekiere**

Considérant qu'aux termes de l'article 1521 du code général des impôts, la taxe d'enlèvement des ordures ménagères "porte sur toutes les propriétés soumises à la taxe foncière sur les propriétés bâties ou qui en sont temporairement exonérées ..." ; qu'aux termes de l'article 1381 du même code : "Sont également soumis à la taxe foncière sur les propriétés bâties : ... °4) les sols des bâtiments de toutes natures et les terrains formant une dépendance indispensable et immédiate de ces constructions à l'exception des terrains occupés par les serres affectées à une exploitation agricole" ; qu'il résulte de ces dispositions que les emplacements affectés au stationnement des véhicules automobiles, spécialement aménagés à cet effet dans les ensembles immobiliers, sont assujettis à la taxe foncière sur les propriétés bâties, sauf à en être temporairement exonérés ; que cet assujettissement entraîne l'assujettissement à la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, sans qu'il y ait lieu de distinguer si le propriétaire d'un emplacement de stationnement dispose ou non de la propriété d'une habitation dans le même ensemble immobilier et s'il bénéficie ou non d'une exonération temporaire de la taxe foncière sur les propriétés bâties ; Considérant qu'il résulte des pièces du dossier, notamment du titre et du règlement de propriété produits par M. X..., que celui-ci a acquis, les 28 décembre 1977 et 23 janvier 1978, l'un des dix-sept emplacements de stationnement pour automobiles créés lors de la construction d'un immeuble situé ..., Hauts-de-Seine ; que ces emplacements de stationnement, situés sur un terrain aménagé au pied dudit immeuble, constituent une dépendance indispensable et immédiate des bâtiments au sens des dispositions précitées ; qu'ils doivent ainsi être assujettis à la taxe foncière sur les propriétés bâties, sauf à en être temporairement exonérés, et, par voie de conséquence, donnent lieu, dans tous les cas, à l'assujettissement de leur propriétaire à la taxe d'enlèvement des ordures ménagères ; que cet assujettissement, comme il a été dit ci-dessus, est indépendant du lieu de résidence du propriétaire de l'emplacement ; que, par suite, la circonstance que M. X... n'habite pas dans l'immeuble dont dépendent ces emplacements est sans incidence sur le bien-fondé de l'imposition ; que l'application de ces dispositions du code général des impôts, qui sont de nature législative, ne soulève en l'espèce aucune question qui ressortirait à la compétence de l'autorité judiciaire ; que la question de savoir si un emplacement constitue ou non une dépendance indispensable et immédiate de l'ensemble immobilier au sens des dispositions précitées du °4 de l'article 1381 du code général des impôts est une question qu'il appartient au juge de l'imputer et de trancher eu égard aux données de fait et que, par suite, le requérant ne peut utilement invoquer les moyens qu'il entend tirer de dispositions du code civil ou des lois régissant les rapports entre propriétaires et locataires pour faire obstacle à l'imposition ; que, dès lors, il n'est pas fondé à soutenir que c'est à tort que, par le jugement attaqué, qui est suffisamment motivé, le tribunal administratif de Paris a rejeté sa demande ;

- **CE 22 avril 1988, n° 49035**

Considérant que, pour demander le dégrèvement de la cotisation de taxe foncière sur les propriétés bâties à laquelle il a été assujetti, au titre des années 1976 à 1978, pour un appartement de 614 m2 dont il est propriétaire avenue Kléber, à Paris, M. X... fait valoir que cet appartement, avant sa location, de 1960 à 1972, à un organisme administratif, était à usage d'habitation et qu'au départ de **cet organisme, qui l'avait transformé en bureaux**, il n'a pu obtenir l'autorisation de maintenir cette affectation pour la totalité des surfaces, une surface de 130 m2 devant être réservée à l'usage d'habitation en application des dispositions d'urbanisme applicables en région parisienne ; qu'il soutient que ces contraintes l'ont empêché de trouver un locataire ;

Considérant qu'il résulte de l'instruction que le requérant n'a jamais cherché à réaffecter l'ensemble du local à usage d'habitation ; qu'il y a lieu, par suite, de regarder l'appartement comme destiné à la location pour une partie à usage d'habitation, pour une autre partie à usage commercial

- **CE 4 février 1991, n° 69001**

Sur la taxe foncière au titre des années 1981 et 1982 :

Considérant qu'aux termes de l'article 1389 du code général des impôts : "1) 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 ... 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 d'au moins trois mois et qu'elle affecte soit la totalité de l'immeuble, soit une partie susceptible de location ou d'exploitation séparée" ;

Considérant, qu'il résulte de l'instruction qu'au cours des années d'imposition concernées, M. Y... a donné en location-gérance les locaux de l'X... Régina à Ax-les-Thermes, dont il était propriétaire ; que, par suite, ces

locaux n'ont pas été "utilisés par le contribuable lui-même à usage commercial ou industriel" au sens des dispositions précitées de l'article 1389 du code ; que l'X... Régina ne pouvait être regardé comme "une maison normalement destinée à la location", nonobstant la circonstance que M. Y... aurait eu l'intention de le transformer en immeuble locatif ; qu'ainsi le requérant ne se trouvait dans aucun des deux cas prévus par les dispositions précitées pour obtenir le dégrèvement de la taxe foncière ;

- **CE, 9 avril 2004, n° 240857, OPHLM DU TARN**

Considérant que l'article 1389 du code général des impôts dispose (...)

Considérant, en premier lieu, qu'en jugeant que ni son statut, ni la mission de service public qu'il assure, ne faisaient obstacle à ce que l'OFFICE PUBLIC D'HABITATIONS A LOYER MODERE DU TARN prît les mesures appropriées en vue d'adapter son parc immobilier aux besoins de la population locale et qu'un déséquilibre du marché locatif ne peut, sauf circonstances particulières, être regardé comme indépendant de la volonté du contribuable, **la cour administrative d'appel de Bordeaux a, implicitement mais nécessairement, estimé que l'office n'établissait pas avoir pris des mesures destinées à réduire le taux de vacance de son parc immobilier locatif ou s'être trouvé, du fait de circonstances particulières, dans l'impossibilité de les mettre en oeuvre ; qu'ainsi, contrairement à ce que soutient le requérant, elle n'a pas omis de rechercher si de telles mesures avaient été prises, ni si de telles circonstances étaient établies ; qu'elle n'a par suite pas davantage méconnu les dispositions précitées du code général des impôts, selon lesquelles le dégrèvement dont s'agit ne peut être accordé que si le contribuable établit que la vacance des logements est indépendante de sa volonté ;**

- **CE, 30 mars 2007, n° 278540**

Sur les conclusions tendant à l'exonération de la taxe foncière sur les propriétés bâties :

Considérant qu'aux termes de 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 (...) ; / III. Le dégrèvement prévu au premier alinéa du I s'applique également aux logements à usage locatif, attribués sous conditions de ressources conformément à l'article L. 441-1 du code de la construction et de l'habitation, vacants depuis plus de trois mois et appartenant à l'un des organismes visés à l'article L. 411-2 du même code ou à une société d'économie mixte. Ces logements doivent être situés dans un immeuble destiné soit à être démoli, soit à faire l'objet de travaux définis au 1° de l'article R. 323-3 du même code et financés par la subvention prévue aux articles R. 323-1 à R. 323-12 de ce même code. (...)

Considérant que **les emplacements de stationnement de véhicules, même lorsqu'ils sont situés sur un terrain aménagé au pied d'un immeuble d'habitation, n'ont pas, à raison de leur usage, le caractère de maison normalement destinée à la location au sens des dispositions du I de l'article 1389 du code général des impôts ; qu'ils n'ont pas davantage le caractère de logements à usage locatif au sens des dispositions du III du même article ; que, par suite, ils ne peuvent bénéficier d'un dégrèvement de taxe foncière dans les conditions prévues à cet article ;**

Considérant qu'il résulte de ce qui précède que l'OPHLM DE SAINT-OUEN n'est pas fondé à demander l'exonération de la taxe foncière sur les propriétés bâties à laquelle il a été assujéti pour des parkings dans les rôles de la commune de Saint-Ouen, au titre de l'année 2001 ;

- **CE, 13 avril 2005, N° 265562**

Considérant qu'aux termes de l'article 1380 du code général des impôts : "La taxe foncière est établie annuellement sur les propriétés bâties sises en France à l'exception de celles qui en sont expressément exonérées par les dispositions du présent code" ; qu'aux termes de l'article 1389 : "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 (...)" ; qu'aux termes de l'article 232 du même code : "I. - Il est institué, à compter du 1er janvier 1999, une taxe annuelle sur les logements vacants (...) / VI. - La taxe n'est pas due en cas de vacance indépendante de la volonté du contribuable (...)" ;

Considérant que le Conseil constitutionnel, dans sa décision n° 98-403 DC du 29 juillet 1998, n'a admis la conformité à la Constitution des dispositions instituant la taxe sur les logements vacants que sous certaines réserves, dont la réserve suivante : "ne sauraient être assujettis des logements dont la vacance est imputable à une cause étrangère à la volonté du bailleur, faisant obstacle à leur occupation durable, à titre onéreux ou gratuit, dans des conditions normales d'habitation, ou s'opposant à leur occupation, à titre onéreux, dans des conditions normales de rémunération du bailleur ; qu'ainsi, doivent être notamment exonérés les logements ayant vocation, dans un délai proche, à disparaître ou à faire l'objet de travaux dans le cadre d'opérations d'urbanisme, de réhabilitation ou de démolition, ou les logements mis en location ou en vente au prix du marché et ne trouvant pas preneur" ; que, toutefois, il résulte de cette décision que ces critères de qualification résultent tant de la finalité de cette taxe, incitative à la mise sur le marché de logements dans certaines communes, que de la nécessité de définir des critères objectifs en rapport avec cette finalité ; qu'en revanche, **le dégrèvement de taxe foncière sur les propriétés bâties résultant de l'article 1389 du code général des impôts, bien que prévu dans les mêmes termes, obéit à des critères objectifs différents, résultant de la nature de l'impôt, frappant les propriétés bâties en raison de leur existence même, sans considération du comportement du propriétaire ni de l'état du marché du logement ;**

- **CE, 14 avril 2008, n° 289978**

Considérant qu'aux termes du I de l'article 1389 du code général des impôts : 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 ;

Considérant que le tribunal administratif, en déduisant de la seule circonstance que le château de Barbentane était offert à la location par quinzaines, **qu'il ne pouvait être regardé comme normalement destiné à la location, sans rechercher si sa propriétaire s'en réservait la disposition pour une partie de l'année, et sans, par suite, pouvoir déterminer s'il devait être regardé ou non comme offert à la location tout au long de l'année, a commis une erreur de droit ;** que Mme SEGUIER est fondée, pour ce motif, à demander l'annulation de son jugement, en tant qu'il a rejeté ses conclusions tendant, d'une part, à la réduction de la cotisation de taxe foncière sur les propriétés bâties à laquelle elle a été assujettie au titre de l'année 2002 à raison du château de Barbentane, d'autre part, à l'application de l'article L. 761-1 du code de justice administrative ;

- **CE, 10 septembre 2010, n° 341063, SCI BENOIT DU LOROUX**

Considérant, en troisième lieu, qu'aux termes de 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 (...)" ; que ces dispositions subordonnent le dégrèvement de la taxe foncière sur les propriétés bâties à la condition, notamment, que la vacance de l'immeuble normalement destiné à la location ou l'inexploitation de l'immeuble utilisé par le contribuable lui-même à usage commercial ou industriel soit indépendante de la volonté du propriétaire ; que le caractère contraignant de la vacance s'apprécie eu égard aux circonstances dans lesquelles cette vacance est intervenue et aux démarches accomplies par le propriétaire, selon les possibilités qui lui étaient offertes, en fait comme en droit, pour la prévenir ou y mettre fin ; que **ces dispositions se fondent ainsi sur un critère objectif prenant en compte, au regard de l'objet de la loi, la différence de situation du contribuable, selon qu'il ne peut plus donner le logement en location ou exploiter l'immeuble industriel ou commercial malgré les diligences qu'il a entreprises en raison d'une**

circonstance indépendante de sa volonté ou qu'il effectue en toute connaissance de cause le choix de conserver en l'état ce local d'habitation impropre à la location ou cet immeuble inexploité ; que, dès lors, la question soulevée, qui n'est pas nouvelle, ne présente pas un caractère sérieux ;

- **CE, 8 juin 2011, n° 345476, 345477, SCI LABADIE ORTHEZ**

Considérant qu'aux termes de 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. / (...) » ;

Considérant que la SCI LABADIE ORTHEZ soutient que ces dispositions méconnaissent le principe d'égalité devant la loi énoncé à l'article 6 de la Déclaration des droits de l'homme et du citoyen et le principe d'égalité devant les charges publiques énoncé à l'article 13 de cette déclaration au motif que le législateur a subordonné le bénéfice du dégrèvement de la taxe foncière sur les propriétés bâties, en cas d'inexploitation d'un immeuble à usage industriel ou commercial, à la condition que l'immeuble soit utilisé par le contribuable lui-même, alors que cette condition n'est pas requise en cas de vacance d'une maison d'habitation normalement destinée à la location ;

Considérant que les dispositions du I de l'article 1389 du code général des impôts, qui, **au regard de l'objet de la mesure de dégrèvement qu'elles prévoient, prennent en compte la différence de situation existant entre la vacance d'un immeuble à usage d'habitation normalement destiné à la location et l'inexploitation d'un immeuble à usage commercial ou industriel, ne portent pas, par elles-mêmes, atteinte aux principes d'égalité devant la loi et devant les charges publiques ; qu'en subordonnant le bénéfice du dégrèvement de la taxe foncière sur les propriétés bâties à la condition que l'immeuble à usage industriel ou commercial inexploité soit utilisé par le contribuable lui-même et en n'exigeant pas une telle condition en cas de vacance d'une maison, le législateur a pris en compte cette différence de situation et s'est fondé sur des critères objectifs et rationnels ; que, dès lors, il ne peut être sérieusement soutenu que ces dispositions porteraient atteinte à ces principes constitutionnels ;** que, par suite, la question soulevée, qui n'est pas nouvelle, ne présente pas un caractère sérieux ; qu'en conséquence, il n'y a pas lieu de renvoyer au Conseil constitutionnel les questions prioritaires de constitutionnalité soulevées ;

- **CE, 19 septembre 2014, n° 361566, Sarl Les Entrepôts du Centre**

1. Considérant qu'aux termes du I de 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 " ; qu'il résulte de ces dispositions que si l'inexploitation d'un immeuble peut ouvrir droit au dégrèvement qu'elles prévoient, c'est notamment à la double condition que le contribuable utilise lui-même cet immeuble à des fins commerciales ou industrielles et que son exploitation soit interrompue du fait de circonstances indépendantes de sa volonté ; que **le respect de cette condition exige, en principe, que le contribuable exploite lui-même l'établissement avant l'interruption de l'exploitation ; que, toutefois, lorsqu'un contribuable achète un immeuble dont l'exploitation à des fins industrielles ou commerciales est interrompue du fait de circonstances indépendantes de sa volonté, il peut prétendre à l'exonération prévue par les dispositions précitées s'il résulte de l'instruction qu'il a acquis cet immeuble en vue de l'exploiter lui-même à des fins industrielles et commerciales ;**

2. Considérant qu'il ressort des pièces du dossier soumis aux juges du fond que, par un arrêté du 25 août 2005, le préfet du Loiret a procédé à la fermeture administrative de locaux à usage industriel à Ouzouer-sur-Trézée en vue de l'exécution de travaux permettant leur dépollution ; que ceux-ci ont été confiés à l'Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie (ADEME) et étaient en cours au 1er janvier de l'année 2011 ; que la société Les Entrepôts du Centre ayant acquis ces locaux le 9 juillet 2007, elle a été assujettie à la taxe foncière sur les propriétés bâties au titre des années 2008 à 2011 ; qu'il résulte de ce qui a été dit au point 1 qu'en **jugeant que la société ne pouvait bénéficier du dégrèvement qu'elle sollicitait au seul motif qu'elle était devenue propriétaire des locaux sans les avoir elle-même exploités avant les travaux de dépollution, sans rechercher s'il résultait de l'instruction que la société avait acquis les locaux en vue de les exploiter elle-même dès l'achèvement des travaux, le tribunal administratif a commis une erreur de droit ;**

2. Question parlementaire

- Question écrite n° 05908 de M. Michel Bécot

Extrait de la question : M. Michel Bécot attire l'attention de M. le ministre sur les difficultés rencontrées par d'anciens commerçants, propriétaires d'immeuble à usage commercial, redevables de la taxe foncière sur les propriétés bâties. Suivant l'article 1389-1 du CGI, les contribuables peuvent obtenir le dégrèvement de la taxe foncière sur les propriétés bâties en cas d'inexploitation d'un immeuble à usage commercial ou industriel, utilisé par le contribuable lui-même. Cependant, si cet immeuble à usage commercial ou industriel vient à être inexploité, suite au congé donné au propriétaire par le commerçant locataire dudit immeuble, le propriétaire ne peut prétendre au dégrèvement de la taxe foncière sur les propriétés bâties. Ceci, alors que ce dernier ne perçoit plus de loyer. Cette situation est de plus en plus courante dans les centres villes de nos communes rurales où les immeubles à usage commercial ou industriel ayant été mis en location ne sont donc pas utilisés par le contribuable lui-même, celui-ci ayant pu faire valoir ses droits à la retraite et sont inexploités suite à un congé du locataire des lieux.

Extrait de la réponse : Le dégrèvement de taxe foncière sur les propriétés bâties prévu au I de l'article 1389 du CGI en cas d'inexploitation d'un immeuble à usage commercial ou industriel est expressément subordonné à la condition que l'immeuble soit utilisé par le contribuable lui-même. Cependant, le contribuable peut obtenir le dégrèvement en cas d'inexploitation d'un immeuble à usage commercial ou industriel dont il est propriétaire dès lors que, avant l'arrêt de l'exploitation, il utilisait lui-même l'immeuble ou donnait en location ces locaux munis du matériel nécessaire à leur exploitation. Le Conseil d'Etat considère en effet dans cette dernière situation que le propriétaire poursuit lui-même à travers cette location une exploitation industrielle ou commerciale. **Il n'est pas envisagé d'aller au-delà et d'étendre le champ d'application de ce dégrèvement aux propriétaires de locaux nus à usage commercial ou industriel. En effet, le dispositif actuel constitue déjà une exception à la règle générale selon laquelle la taxe foncière sur les propriétés bâties est due à raison de la propriété d'un bien, et non de son utilisation**

Réponse du Ministre de l'économie, des finances et de l'industrie publiée dans le JO Sénat du 22/05/2003 - page 1682

Confirmé par [RM Morin, n° 94588, JO AN du 12 décembre 2006, p. 12985](#)

II. Nature législative de la disposition

1. Jurisprudence constitutionnelle

- Décision n° 2010-28 QPC du 17 septembre 2010, Association sportive Football club de Metz (Taxe sur les salaires)

Vu la loi n° 48-1974 du 31 décembre 1948 fixant l'évaluation des voies et moyens du budget de l'exercice 1949 et relative à diverses dispositions d'ordre financier ;

Vu le décret n° 48-1986 du 9 décembre 1948 portant réforme fiscale ;

Vu le décret n° 50-478 du 6 avril 1950 portant règlement d'administration publique pour la refonte des codes fiscaux et la mise en harmonie de leurs dispositions avec celles du décret du 9 décembre 1948 et des lois subséquentes ;

(...)

9. Considérant, en outre, que, si la méconnaissance par le législateur de sa propre compétence peut être invoquée à l'appui d'une question prioritaire de constitutionnalité dans le cas où est affecté un droit ou une liberté que la Constitution garantit, elle ne saurait l'être à l'encontre d'une disposition législative antérieure à la Constitution du 4 octobre 1958 ; que, dès lors, le grief tiré de ce que le législateur, en adoptant les dispositions du premier alinéa du a du 3 de l'article 231 du code général des impôts, aurait méconnu sa propre compétence doit être écarté ;

- Décision n° 2014-432 QPC du 28 novembre 2014, M. Dominique de L. [Incompatibilité des fonctions de militaire en activité avec un mandat électif local]

- SUR LES DISPOSITIONS SOUMISES À L'EXAMEN DU CONSEIL CONSTITUTIONNEL :

5. Considérant qu'aux termes du premier alinéa de l'article 61-1 de la Constitution : « Lorsque, à l'occasion d'une instance en cours devant une juridiction, il est soutenu qu'une disposition législative porte atteinte aux droits et libertés que la Constitution garantit, le Conseil constitutionnel peut être saisi de cette question sur renvoi du Conseil d'État ou de la Cour de cassation qui se prononce dans un délai déterminé » ; que le Conseil constitutionnel ne peut être saisi dans les conditions prévues par cet article que de dispositions de nature législative ;

6. Considérant, en premier lieu, que l'incompatibilité des fonctions de militaire de carrière ou assimilé, en activité de service ou servant au-delà de la durée légale, avec les mandats électifs a été instaurée par l'article 3 de l'ordonnance du 17 août 1945 susvisée ; que ces dispositions ont été codifiées successivement à l'article 60 du code électoral par le décret du 1er octobre 1956 susvisé puis à l'article L. 46 de ce code par le décret du 27 octobre 1964 susvisé ; que les règles selon lesquelles il est mis fin à l'incompatibilité sus-évoquée ont été prévues par l'article 3 de l'ordonnance du 17 août 1945 ; que ces dispositions ont été codifiées successivement à l'article 258 du code électoral par le décret du 1er octobre 1956 puis à l'article L. 237 de ce code par le décret du 27 octobre 1964 ; que ces codifications sont intervenues à droit constant ; que, par suite, les dispositions du premier alinéa de l'article L. 46 du code électoral et les mots : « à l'article L. 46 et » figurant au dernier alinéa de l'article L. 237 du même code revêtent le caractère de dispositions législatives au sens de l'article 61-1 de la Constitution ; qu'il y a lieu pour le Conseil constitutionnel d'en connaître ;

- **Décision n° 2015-503 QPC du 4 décembre 2015, M. Gabor R. [Effets de la représentation mutuelle des personnes soumises à imposition commune postérieurement à leur séparation]**

- SUR LES DISPOSITIONS SOUMISES À L'EXAMEN DU CONSEIL CONSTITUTIONNEL :

4. Considérant qu'aux termes du premier alinéa de l'article 61-1 de la Constitution : « Lorsque, à l'occasion d'une instance en cours devant une juridiction, il est soutenu qu'une disposition législative porte atteinte aux droits et libertés que la Constitution garantit, le Conseil constitutionnel peut être saisi de cette question sur renvoi du Conseil d'État ou de la Cour de cassation qui se prononce dans un délai déterminé » ; que le Conseil constitutionnel ne peut être saisi dans les conditions prévues par cet article que de dispositions de nature législative ;

5. Considérant que les dispositions contestées, issues du 2. du paragraphe VIII de l'article 2 de la loi du 29 décembre 1982 susvisée, ont été codifiées à l'article L. 54 A du livre des procédures fiscales par le décret du 6 octobre 1983 susvisé ; que cette codification est intervenue à droit constant ; que, par suite, les mots « notifiés à l'un d'eux » figurant dans la seconde phrase de l'article L. 54 A du livre des procédures fiscales revêtent le caractère de dispositions législatives au sens de l'article 61-1 de la Constitution ; qu'il y a lieu pour le Conseil constitutionnel d'en connaître ;

- **Décision n° 2016-534 QPC du 14 avril 2016, Mme Francine E. [Suppression des arrérages de la pension d'invalidité en cas d'activité professionnelle non salariée]**

Vu le code de la sécurité sociale ;

Vu la loi n° 87-598 du 30 juillet 1987 portant diverses mesures d'ordre social, notamment son article 1er ;

Vu le décret n° 85-1353 du 17 décembre 1985 relatif au code de la sécurité sociale (partie législative et partie décrets en Conseil d'État) ;

(...)

Le rapporteur ayant été entendu ;

1. Considérant qu'aux termes de l'article L. 341-10 du code de la sécurité sociale dans sa rédaction résultant du décret du 17 décembre 1985 susvisé : « Les arrérages des pensions d'invalidité sont supprimés à l'expiration de la période de versements des arrérages au cours de laquelle le bénéficiaire a exercé une activité professionnelle non-salariée, lorsque cette activité procure à l'intéressé ou au ménage un revenu qui, ajouté au montant de la pension, excède un plafond déterminé par décret » ;

2. Jurisprudence du CE

- **CE, 12 novembre 1954, n° 9161, Commune de Saint-Yorre**

Loi. Valeur législative conférée à un décret. Code général des impôts.

(12 novembre. — Section. — 9.161. *Commune de Saint-Yorre.* —

MM. Plantey, *rapp.* ; Jean Donnedieu de Vabres, *c. du g.* ; M^e Hersant, *av.*) (1).

Requête de la commune de Saint-Yorre (Allier), représentée par son maire en exercice, tendant à l'annulation pour excès de pouvoir de l'article 1582, 2^e alinéa du décret n° 50-478, en date du 6 avril 1950 ;

Vu les décrets du 9 décembre 1948 ; la loi du 31 décembre 1948 ; l'ordonnance du 31 juillet 1945 et le décret du 30 septembre 1953 ;

CONSIDÉRANT qu'aux termes de l'article 15 de la loi du 31 décembre 1948 « les dispositions du Code général des impôts annexé au décret du 9 décembre 1948 se

substituent à celles des Codes actuellement en vigueur, dans la mesure où elles ne sont pas contraires aux dispositions du décret portant réforme fiscale appelées à entrer en vigueur à la date du 1^{er} janvier 1949, toutefois la promulgation en sera différée jusqu'à ce qu'il ait pu être procédé par règlement d'administration publique à la mise en harmonie de l'ensemble du nouveau Code avec ces dernières dispositions » ;

Cons. qu'il ressort tant des travaux préparatoires de cette loi que des termes mêmes du texte précité que, par ledit article, le législateur, tout en retardant la publication et, par voie de conséquence, la mise en vigueur du Code général annexé au décret du 9 décembre 1948, jusqu'à sa mise en harmonie avec les nouvelles dispositions du décret portant réforme fiscale, a entendu conférer valeur législative à toutes celles des dispositions de ce Code qui ne se trouvaient pas en contradiction avec ledit décret portant réforme fiscale ;

Cons. qu'au nombre des dispositions du Code annexé au décret du 9 décembre 1948 figurait un article 1.713 limitant les droits des communes relativement à la perception de la surtaxe sur les eaux minérales ; que cet article n'était contraire à aucune disposition du décret portant réforme fiscale ; qu'il avait donc reçu valeur législative en vertu de l'article 15 précité de la loi du 31 décembre 1948 ; que, dès lors, en se bornant à en reproduire les termes dans l'article 1.582 du Code général des impôts annexé au décret du 6 avril 1950, les auteurs dudit Code n'ont pas excédé leurs pouvoirs ;... (Rejet).

- CE, 6 décembre 1957, n° 98231, Union des industries métallurgiques et minières,

CONSIDÉRANT que les requêtes susvisées présentent à juger des questions connexes ; qu'il y a lieu de les joindre pour y être statué par une seule décision ;

Sur la requête n° 9.231 : — Cons. qu'aux termes de l'article 15 de la loi du 31 décembre 1948 « les dispositions du Code général des impôts annexé au décret du 9 décembre 1948 se substituent à celles des Codes actuellement en vigueur dans la mesure où elles ne sont pas contraires aux dispositions du décret portant réforme fiscale appelées à entrer en vigueur à la date du 1^{er} janvier 1949 ; toutefois la promulgation en sera différée jusqu'à ce qu'il ait pu être procédé par règlement d'administration publique à la mise en harmonie de l'ensemble du nouveau Code avec ces dernières dispositions » ; qu'il ressort tant des travaux préparatoires de cette loi que des termes mêmes du texte précité que, par ledit article, le législateur, tout en retardant la publication et, par voie de conséquence, la mise en vigueur du Code général annexé au décret du 9 décembre 1948 jusqu'à sa mise en harmonie avec les nouvelles dispositions du décret portant réforme fiscale, a entendu conférer valeur législative à toutes celles des dispositions de ce Code qui ne se trouvent pas en contradiction avec ledit décret portant réforme fiscale ;

Cons. qu'il résulte de l'instruction qu'au nombre des dispositions du Code annexé au décret du 9 décembre 1948 portant fusion des Codes fiscaux figurait un article 342 aux termes duquel les conditions dans lesquelles des exonérations totales ou partielles pouvaient être accordées aux personnes assujetties à la taxe d'apprentissage devaient être fixées par décret ; que les requérants soutiennent que cette disposition serait contraire à l'article 111 du décret du 9 décembre 1948 portant réforme fiscale et n'aurait donc pas reçu valeur législative en vertu de l'article 15 précité de la loi du 31 décembre 1948 ;

- CE, 10 juin 1977, n° 97965

Considérant que l'article 15 de la loi du 31 décembre 1948 a confère valeur législative aux dispositions du code général des impôts annexe au décret du 9 décembre 1948 portant fusion des codes fiscaux, dans la mesure où elles n'étaient pas contraires aux dispositions du décret du 9 décembre 1948 portant réforme fiscale, qui avait lui-même valeur législative, et a prévu que la promulgation de ce code serait différée jusqu'à ce qu'un règlement d'administration publique ait procédé à la mise en harmonie du nouveau code avec les dispositions de ce dernier décret ; cons. que, d'après l'article 93-iv du décret du 9 décembre 1948 portant réforme fiscale "même à défaut d'option, l'impôt sur les sociétés s'applique dans les "associations en participation à la part de bénéfices correspondant aux droits des associés dont les noms et adresses n'ont pas été indiqués à l'administration" ; qu'aux termes de l'article 206-4 du code général des impôts annexe au décret du 6 avril 1950 portant règlement d'administration publique pour l'application de l'article 15 de la loi du 31 décembre 1948 "même à défaut d'option, l'impôt sur les sociétés s'applique dans les associations en participation à la part de bénéfices correspondant aux droits des associés autres que ceux indéfiniment responsables ou dont les noms et adresses n'ont pas été indiqués à l'administration" ; que, d'après l'article 218, l'impôt est, dans ce cas, établi au nom du gérant connu des tiers ; cons. qu'il résulte de l'instruction que le sieur X a formé une association en participation avec le sieur Y, dont l'identité avait été indiquée à l'administration, mais qui n'était pas indéfiniment responsable ; que, sur le fondement des dispositions précitées de l'article 206-4 du code général des impôts, le sieur X, gérant de l'association, a été assujéti à l'impôt sur les sociétés à raison de la part des bénéfices revenant au sieur Y au titre des années 1963 à 1966 ; cons. que, pour contester le principe de cette imposition, le sieur X soutient que le décret susmentionné du 6 avril 1950 n'a pu légalement étendre le champ d'application de l'impôt sur les sociétés aux parts de bénéfices des associations en participation revenant aux associés dont l'identité a été indiquée à l'administration mais qui ne sont pas indéfiniment responsables, alors que l'article 93 du décret du 9 décembre 1948 portant réforme fiscale vise exclusivement ceux dont l'identité n'a pas été communiquée à l'administration ;

Mais cons. que l'article 44 de la loi n° 59-1472 du 28 décembre 1959 qui soumet à l'impôt sur les sociétés les parts de bénéfices que des personnes morales passibles de cet impôt perçoivent comme membres des sociétés de personnes mentionnées à l'article 8 du code général des impôts, vise "les sociétés ou personnes morales passibles de l'impôt sur les sociétés en vertu des paragraphes 1 à 4 de l'article 206 du code général des impôts" ; que l'intervention de cette loi a eu pour conséquence de donner valeur législative à la règle énoncée à l'article 206-4 en ce qui concerne les parts de bénéfices revenant aux associés non indéfiniment responsables dans les associations en participation ; que le moyen soutenu par le requérant n'est, par suite, pas fondé

- **CE, 21 août 1996, n° 169681**

Considérant qu'aux termes de l'article 11 de la loi du 31 décembre 1987 portant réforme du contentieux administratif : « Le pourvoi en cassation devant le Conseil d'Etat fait l'objet d'une procédure préalable d'admission. L'admission est refusée par décision juridictionnelle si le pourvoi est irrecevable ou n'est fondé sur aucun moyen sérieux (...) » ; Considérant que, pour demander l'annulation de l'arrêt qu'elle attaque, Mme Combier soutient qu'en jugeant que le dégrèvement prévu par l'article 1389 du CGI en cas de vacance d'un immeuble à usage industriel ou commercial est expressément subordonné à la condition que cet immeuble ait été antérieurement utilisé par le propriétaire lui-même pour les besoins de son exploitation, la cour administrative a commis une erreur de droit ; Considérant que ce moyen n'est pas de nature à permettre l'admission de la requête ;

III. Constitutionnalité de la disposition contestée

A. Normes de référence

1. Déclaration des Droits de l'Homme et du Citoyen de 1789

- Article 2

Le but de toute association politique est la conservation des droits naturels et imprescriptibles de l'Homme. Ces droits sont la liberté, la propriété, la sûreté, et la résistance à l'oppression.

- Article 6

La Loi est l'expression de la volonté générale. Tous les Citoyens ont droit de concourir personnellement, ou par leurs Représentants, à sa formation. Elle doit être la même pour tous, soit qu'elle protège, soit qu'elle punisse. Tous les Citoyens étant égaux à ses yeux sont également admissibles à toutes dignités, places et emplois publics, selon leur capacité, et sans autre distinction que celle de leurs vertus et de leurs talents.

- Article 13

Pour l'entretien de la force publique, et pour les dépenses d'administration, une contribution commune est indispensable : elle doit être également répartie entre tous les citoyens, en raison de leurs facultés.

- Article 17

La propriété étant un droit inviolable et sacré, nul ne peut en être privé, si ce n'est lorsque la nécessité publique, légalement constatée, l'exige évidemment, et sous la condition d'une juste et préalable indemnité.

2. Constitution du 4 octobre 1958

- Article 34

La loi fixe les règles concernant :

(...)

- l'assiette, le taux et les modalités de recouvrement des impositions de toutes natures ; le régime d'émission de la monnaie.

- Article 62

Une disposition déclarée inconstitutionnelle sur le fondement de l'article 61 ne peut être promulguée ni mise en application.

Une disposition déclarée inconstitutionnelle sur le fondement de l'article 61-1 est abrogée à compter de la publication de la décision du Conseil constitutionnel ou d'une date ultérieure fixée par cette décision. Le Conseil constitutionnel détermine les conditions et limites dans lesquelles les effets que la disposition a produits sont susceptibles d'être remis en cause.

Les décisions du Conseil constitutionnel ne sont susceptibles d'aucun recours. Elles s'imposent aux pouvoirs publics et à toutes les autorités administratives et juridictionnelles

B. Jurisprudence du Conseil constitutionnel

3. Sur l'autorité attachée aux décisions du Conseil constitutionnel

- Décision n° 98-403 DC du 29 juillet 1998, Loi d'orientation relative à la lutte contre les exclusions

- SUR L'ARTICLE 51 :

10. Considérant que l'article 51 insère dans le code général des impôts un article 232 qui comporte huit paragraphes ;

11. Considérant que le I institue à compter du 1er janvier 1999 une taxe annuelle sur les logements vacants dans les communes dont la liste sera fixée par décret et qui appartiennent à des zones d'urbanisation continue de plus de deux cent mille habitants où existe un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logements ; que le II rend exigible le paiement de la taxe pour les logements vacants depuis au moins deux années consécutives à l'exception de ceux détenus par les organismes d'habitations à loyer modéré et les sociétés d'économie mixte et destinés à être attribués sous conditions de ressources ; que le III détermine la personne redevable de la taxe ; que le IV en définit l'assiette et le taux ; que le V exclut du champ d'application de la taxe les logements dont la durée d'occupation est supérieure à trente jours consécutifs au cours de chacune des deux années de la période de référence définie au II ; que le VI dispose que la taxe n'est pas due en cas de vacance indépendante de la volonté du contribuable ; que le VII prévoit que le contrôle, le recouvrement, le contentieux, les garanties et les sanctions de la taxe sont régis comme en matière de taxe foncière sur les propriétés bâties ; que le VIII affecte le produit net de la taxe à l'Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat ;

(...)

16. Considérant, toutefois, que l'objet de la taxation instituée par les dispositions critiquées est d'inciter les personnes mentionnées au III de l'article 51 à mettre en location des logements susceptibles d'être loués ; qu'il résulte des principes constitutionnels ci-dessus énoncés que la différence de traitement fiscal instaurée par cet article entre ces personnes n'est conforme à la Constitution que si les critères d'assujettissement retenus pour l'application du même article sont en rapport direct avec cet objet ; que ladite taxation ne peut dès lors frapper que des logements habitables, vacants et dont la vacance tient à la seule volonté de leur détenteur ;

17. Considérant, sur le premier point, **que ne sauraient être assujettis des logements qui ne pourraient être rendus habitables qu'au prix de travaux importants et dont la charge incomberait nécessairement à leur détenteur ;**

- **Décision n° 2012-662 DC du 29 décembre 2012, Loi de finances pour 2013**

- SUR LE PARAGRAPHE I DE L'ARTICLE 16 :

134. Considérant que le paragraphe I de l'article 16 modifie l'article 232 du code général des impôts relatif à la taxe sur les logements vacants ; que son 1° donne une nouvelle rédaction de la première phrase du premier alinéa de cet article, relatif à la définition des zones urbaines dans lesquelles cette taxe peut être instituée ; qu'il assouplit les critères qui encadrent l'institution de cette taxe et étend son application aux communes appartenant à une zone d'urbanisation continue de plus de cent cinquante mille habitants et de moins de deux cent mille habitants ; que son 2° réduit de deux ans à un an le délai de vacance à l'expiration duquel la taxe est due ; que son 3° modifie le tarif et relève le taux de cette taxe en le fixant à 12,5 % de la valeur locative la première année d'imposition et 25 % à compter de la deuxième ; que le 4° porte de trente jours à quatre-vingt-dix jours consécutifs par an la durée d'occupation d'un logement en deçà de laquelle ce dernier est regardé comme vacant ;

135. Considérant que l'objet de la taxation instituée par les dispositions de l'article 232 du code général des impôts est d'inciter les personnes redevables de cette taxe à mettre en location des logements susceptibles d'être loués ; qu'il résulte des principes constitutionnels d'égalité devant la loi et les charges publiques que la différence de traitement fiscal instaurée par cet article à l'égard des personnes redevables de cette taxe n'est conforme à la Constitution que si les critères d'assujettissement retenus sont en rapport direct avec l'objectif poursuivi ; que ladite taxation ne peut, dès lors, frapper que des logements habitables, vacants et dont la vacance tient à la seule volonté de leur détenteur ;

136. Considérant, en premier lieu, que ne sauraient être assujettis à cette taxe des logements qui ne pourraient être rendus habitables qu'au prix de travaux importants et dont la charge incomberait nécessairement à leur détenteur ;

137. Considérant, en deuxième lieu, que ne sauraient être regardés comme vacants des logements meublés affectés à l'habitation et, comme tels, assujettis, en vertu du 1° du paragraphe I de l'article 1407 du code général des impôts, à la taxe d'habitation ;

138. Considérant, en troisième lieu, **que ne sauraient être assujettis des logements dont la vacance est imputable à une cause étrangère à la volonté du bailleur, faisant obstacle à leur occupation durable, à titre onéreux ou gratuit, dans des conditions normales d'habitation, ou s'opposant à leur occupation, à titre onéreux, dans des conditions normales de rémunération du bailleur ;** qu'ainsi, doivent être notamment exonérés les logements ayant vocation, dans un délai proche, à disparaître ou à faire l'objet de travaux dans le

cadre d'opérations d'urbanisme, de réhabilitation ou de démolition, ou les logements mis en location ou en vente au prix du marché et ne trouvant pas preneur ;

139. Considérant que, sous les réserves énoncées aux considérants 136 à 138, les dispositions du paragraphe I de l'article 16 sont conformes à la Constitution ;

- **Décision n° 2014-417 QPC du 19 septembre 2014, Société Red Bull On Premise et autre [Contribution prévue par l'article 1613 bis A du code général des impôts]**

- SUR LE GRIEF TIRÉ DE LA VIOLATION DE L'AUTORITÉ DE LA CHOSE JUGÉE PAR LE CONSEIL CONSTITUTIONNEL :

(...)

5. Considérant que si l'autorité attachée à une décision du Conseil constitutionnel déclarant inconstitutionnelles des dispositions d'une loi ne peut en principe être utilement invoquée à l'encontre d'une autre loi conçue en termes distincts, il n'en va pas ainsi lorsque les dispositions de cette loi, bien que rédigées sous une forme différente, ont, en substance, un objet analogue à celui des dispositions législatives déclarées contraires à la Constitution ;

6. Considérant que, dans sa décision du 13 décembre 2012 susvisée, le Conseil constitutionnel a examiné les dispositions de l'article 25 de la loi de financement de la sécurité sociale pour 2013 qui, à des fins de lutte contre la consommation alcoolique des jeunes, créaient une contribution sur les boissons contenant un seuil minimal de 220 milligrammes de caféine ou de 300 milligrammes de taurine pour 1 000 millilitres conditionnées pour la vente au détail et destinées à la consommation humaine, au taux de 50 euros par hectolitre et dont sont redevables les fabricants de ces boissons établis en France ou leurs importateurs ; qu'il a jugé qu'en taxant des boissons ne contenant pas d'alcool à des fins de lutte contre la consommation alcoolique des jeunes, le législateur avait établi une imposition qui n'était pas fondée sur des critères objectifs et rationnels en rapport avec l'objectif poursuivi et que, par suite, le législateur avait méconnu les exigences de l'article 13 de la Déclaration de 1789 ; que le Conseil constitutionnel a donc déclaré les dispositions de l'article 25 de la loi de financement de la sécurité sociale pour 2013 contraires à la Constitution ;

7. Considérant que les dispositions contestées ont été introduites par la loi de financement de la sécurité sociale pour 2014 ; qu'elles instaurent une contribution qui porte sur les boissons contenant un seuil minimal de 220 milligrammes de caféine pour 1 000 millilitres conditionnées pour la vente au détail et destinées à la consommation humaine ; que le taux de la contribution est de 100 euros par hectolitre ; que sont redevables de cette imposition les fabricants de ces boissons établis en France ou leurs importateurs ;

8. Considérant qu'il ressort des travaux parlementaires de la loi de financement de la sécurité sociale pour 2014 qu'en créant cette imposition, le législateur a entendu prévenir les effets indésirables sur la santé de boissons ayant une teneur élevée en caféine ; que, si les dispositions contestées instituent une contribution dont l'assiette et le taux présentent des similitudes avec les dispositions déclarées contraires à la Constitution dans la décision du 13 décembre 2012, ces dispositions ont un objet différent de celui des dispositions censurées ; que, par suite, en adoptant les dispositions contestées, le législateur n'a pas méconnu l'autorité qui s'attache, en vertu de l'article 62 de la Constitution, à la décision du Conseil constitutionnel du 13 décembre 2012 ;

4. Sur l'égalité devant loi et devant les charges publiques

- **Décision n° 2009-577 DC du 3 mars 2009, Loi relative à la communication audiovisuelle et au nouveau service public de la télévision**

- SUR L'ARTICLE 33 :

21. Considérant que le I de l'article 33 de la loi déferée insère dans le code général des impôts un article 302 bis KH ; qu'il institue, au profit de l'État, une taxe à la charge des opérateurs de communications électroniques ; que celle-ci est assise sur le montant, hors taxe sur la valeur ajoutée, des abonnements et autres sommes acquittés par les usagers à ces opérateurs en rémunération des services de communications électroniques qu'ils leur fournissent ;

(...)

25. Considérant, en second lieu, qu'aux termes de l'article 13 de la Déclaration de 1789 : " Pour l'entretien de la force publique, et pour les dépenses d'administration, une contribution commune est indispensable : elle doit être également répartie entre tous les citoyens, en raison de leurs facultés " ; **qu'en vertu de l'article 34 précité de la Constitution, il appartient au législateur de déterminer, dans le respect des principes constitutionnels et compte tenu des caractéristiques de chaque impôt, les règles selon lesquelles doivent être appréciées les facultés contributives ; qu'en particulier, pour assurer le respect du principe d'égalité, il doit fonder son appréciation sur des critères objectifs et rationnels en fonction des buts qu'il se propose ; que cette appréciation ne doit cependant pas entraîner de rupture caractérisée de l'égalité devant les charges publiques ;**

5. Sur le droit de propriété

- Décision n° 89-268 DC du 29 décembre 1989, Loi de finances pour 1990

Quant à l'atteinte à la liberté d'entreprendre et au droit de propriété :

40. Considérant que, dans l'intention du législateur, la suppression de l'exonération des primes de remboursement distribuées ou réparties par un OPCVM, lorsqu'elles représentent plus de 10 p 100 du montant des revenus distribués vise à mettre un terme à une pratique permettant aux personnes physiques qui ont réalisé des plus-values taxables d'éviter l'impôt correspondant ; que **la suppression d'une exonération fiscale, qui est apparue comme une source d'évasion fiscale, ne saurait être regardée comme portant atteinte à la liberté d'entreprendre des établissements financiers ;**

41. Considérant que si la suppression d'une exonération fiscale a pour conséquence d'entraîner pour certaines catégories de contribuables une majoration d'imposition, il n'en résulte pas, au cas présent, une atteinte au droit de propriété qui serait contraire à la Constitution ;

- Décision n° 2010-60 QPC du 12 novembre 2010, M. Pierre B. [Mur mitoyen]

3. Considérant que la propriété figure au nombre des droits de l'homme consacrés par les articles 2 et 17 de la Déclaration de 1789 ; qu'aux termes de son article 17 : « La propriété étant un droit inviolable et sacré, nul ne peut en être privé, si ce n'est lorsque la nécessité publique, légalement constatée, l'exige évidemment, et sous la condition d'une juste et préalable indemnité » ; qu'en l'absence de privation du droit de propriété, il résulte néanmoins de l'article 2 de la Déclaration de 1789 que les limites apportées à son exercice doivent être justifiées par un motif d'intérêt général et proportionnées à l'objectif poursuivi ;

4. Considérant qu'il appartient au législateur, compétent en application de l'article 34 de la Constitution pour fixer les principes fondamentaux de la propriété et des droits réels, de définir les modalités selon lesquelles les droits des propriétaires de fonds voisins doivent être conciliés ; que la mitoyenneté des murs séparatifs est au nombre des mesures qui tendent à assurer cette conciliation ;

IV. Doctrine

1) Jurisclasseur Fiscal Impôts directs

Fasc. 1254 : TAXES FONCIÈRES SUR LES PROPRIÉTÉS BÂTIES ET NON BÂTIES . – Généralités . – Historique. Réforme de 1959. Évolution des taxes foncières

Date du fascicule : 1er Novembre 2005

Points-clés

1. – Perçues jusqu'en 1973, les anciennes contributions foncières, qui n'ont trouvé leur autonomie qu'après 1948, constituaient un impôt de répartition fondé sur des valeurs locatives figées, et d'un rendement peu adapté aux besoins des collectivités locales (V. n° 1 à 14).

2. – La vétusté des bases des anciennes contributions a rendu nécessaire leur réforme qui, pour les taxes foncières, repose sur des valeurs locatives appréciées à une date de référence unique, communes aux deux taxes foncière sur les propriétés bâties et la taxe d'habitation, et en principe, faisant l'objet de mises à jour et de révisions périodiques (V. n° 15 à 29).

3. – Après leur révision générale, les nouvelles valeurs locatives qui, pour les taxes foncières sont entrées en application dès 1974, n'ont pu, toutefois se transformer en impôts de quotité, le législateur ayant maintenu une certaine rigidité dans la répartition du produit global des quatre taxes entre elles (V. n° 30 à 50).

4. – Bien qu'inscrites dans la réforme de 1959, les révisions périodiques qui, seules, permettent d'apprécier des valeurs locatives réalistes n'ont pas été mises en oeuvre dans la crainte de transferts de charges entre contribuables, ce qui pérennise et accentue, d'année en année les inégalités d'imposition, d'autant plus graves que le poids de la fiscalité locale devient de plus en plus lourd (V. n° 50 à 58).

(...)

I. - Historique

1° D'impôt mixte, l'impôt foncier est devenu un impôt uniquement local

1. – L'impôt foncier existe en France sous des noms divers depuis plusieurs siècles. La propriété immobilière étant un signe extérieur de capacité contributive des propriétaires, cet impôt ne distinguait pas vraiment le revenu du capital.

Après 1790, la contribution foncière alimentait à la fois le budget de l'État et celui des collectivités locales (communes et départements).

2. – Avec la mise en place de l'impôt sur le revenu en 1917, l'imposition de la propriété immobilière fut scindée :

– la part de l'État devint une des cédules de l'impôt sur le revenu, la propriété étant regardée comme génératrice de revenu et non imposée en tant que telle ;

– les parts des communes et des départements subsistant de leur côté, sous forme de centimes additionnels au principal constitué par l'impôt établi pour l'État. La propriété foncière n'était donc pas assujettie en tant que capital : l'impôt saisissait une part de revenu qui était censé en découler.

3. – Or, à partir de la réforme du 9 décembre 1948, la taxe proportionnelle sur les revenus des personnes physiques, et donc de la surtaxe progressive qui s'y superposait, ainsi que l'impôt sur les sociétés furent assis sur des revenus réels. Les impositions locales se trouvaient alors dissociées de l'impôt d'État. Elles restèrent calculées en centimes additionnels reposant sur le cadastre par l'intermédiaire de l'ancienne imposition d'État devenue un principal fictif.

4. – Finalement, pour l'imposition d'État, la notion de revenu foncier a été apurée de toute imbrication de fait avec celle de capital. En effet, depuis cette réforme de 1948, le revenu foncier n'est distinctement appréhendé que si les biens immobiliers ne sont pas consacrés à l'activité professionnelle du propriétaire, que celle-ci soit agricole, artisanale, industrielle, commerciale ou non commerciale.

Par ailleurs, à partir de la loi du 24 décembre 1964, la jouissance personnelle ou familiale de leurs biens immobiliers par les propriétaires a cessé d'être évaluée en revenu foncier imposable : en pratique, celui-ci apparaît donc lors de la location des biens ; il est devenu un revenu résiduel.