

Taxe foncière et biens locatifs : demandez un rabais !

Publié le : 30/09/2022

Auteur : Olifan Group

Le mois d'octobre est celui du paiement de la taxe foncière. Si cette dernière a significativement augmenté ces dernières années, en 2022 cette hausse semble s'accélérer.

En tant que propriétaire vous vous sentez bien désarmé face à ce phénomène. Et bien sachez qu'il existe la possibilité de réduire le coût de cet impôt au moyen d'une réclamation.

Dans quels cas ?

L'article 1389,I du Code général des impôts dispose que les contribuables peuvent obtenir le dégrèvement de la taxe foncière sur les propriétés bâties (et de ses taxes annexes comme les taxes spéciales d'équipement ou taxe d'enlèvement des ordures ménagères). Cela concerne les cas de vacance d'un local normalement destinée à la location à usage d'habitation.

Le dégrèvement est subordonné à trois conditions cumulatives :

- que la vacance soit indépendante de la volonté du contribuable ;
- qu'elle ait une durée minimale de trois mois ; Cette période de trois mois peut d'ailleurs s'étendre sur deux années civiles consécutives.

- Le dégrèvement est accordé à partir du premier jour du mois suivant celui du début de la vacance, jusqu'au dernier jour du mois au cours duquel la vacance a pris fin.

Exclusions

Le stationnement (parking ou garage) ne bénéficie pas de cette mesure.

Il en est de même des logements affectés à de la location meublée car le logement doit notamment être vide de meubles.

Vacance indépendante de la volonté du bailleur

Le logement doit être entretenu de manière à en permettre l'usage, être proposé dans des conditions normales et le propriétaire doit réaliser les démarches nécessaires à la mise en location.

Par exemple, un immeuble vacant en raison de travaux d'agrandissement, de reconstruction ou de modifications intérieures, destinés à lui conférer une plus-value, est exclu.

Les périodes de confinement liées au Covid peuvent être des circonstances ayant créé une vacance involontaire (impossibilité de réaliser des visites).

Squatters

Lorsqu'un immeuble ne peut être reloué en raison de la présence de « squatters », pour bénéficier du dégrèvement, cette occupation sans titre doit absolument être indépendante de la volonté du contribuable ou de sa diligence à faire cesser cet état de fait.

Un propriétaire ayant favorisé le squat en ayant délaissé son immeuble sera ainsi exclu.

Le propriétaire va devoir prouver qu'il a réalisé toutes les diligences pour faire cesser le squat, soit en proposant aux occupants de voir leur situation régularisée par la signature d'un bail leur donnant un titre d'occupation moyennant le versement d'un loyer, soit en cherchant à en obtenir l'expulsion par des voies légales.

Il faut enfin que le propriétaire établisse qu'une telle occupation l'a mis dans l'impossibilité absolue de louer son local.

Réclamation

Les réclamations doivent être présentées au plus tard :

- le 31 décembre de l'année suivant celle au cours de laquelle la vacance ou l'inexploitation atteint la durée minimum exigée,
- ou si cela est plus favorable le 31 décembre de l'année suivant celle de recouvrement de la taxe foncière. En effet, suite à une mutation de la propriété du bien par achat, donation ou décès, l'avis est parfois adressé au nouveau propriétaire avec retard.

Ainsi vous pouvez jusqu'au 31 décembre 2022 demander le dégrèvement de vos taxes foncières établies au titre de l'année 2021 (et 2020 si vous avez reçu l'avis en 2021).

En cas d'acquisition d'un bien, l'acheteur peut réclamer le dégrèvement, pour l'année de son acquisition, pour une période à compter de la date de la vente. Pour la période antérieure à la vente, seul le vendeur de l'immeuble ou son mandataire a qualité pour présenter une demande de dégrèvement.

Les réclamations doivent être présentées dans les formes ordinaires (identité du contribuable, exposé de sa demande et justifications, copie de l'avis de taxe foncière concerné).

Les justifications seront le cas échéant l'état des lieux de sortie du locataire, le bail ayant mis fin à la vacance, le mandat donné à une agence immobilière ou les annonces d'offre de location.

On pourra la réaliser via la messagerie sécurisée de l'espace personnel du site impot.gouv.fr ou par lettre en recommandé avec accusé de réception.

Il est précisé que, dans le cas de vacance ou inexploitation d'un immeuble vendu en cours d'année, l'acquéreur est habilité à réclamer le dégrèvement, pour l'année de son acquisition, sans mandat du vendeur régulièrement inscrit au rôle. Mais, sur une réclamation de l'espèce, le dégrèvement ne saurait être accordé pour une période antérieure à la date de la vente, même si l'immeuble était déjà vacant ou inexploité à cette époque. Pour la période antérieure à la vente, seul le vendeur de l'immeuble ou son mandataire a qualité pour présenter une demande de dégrèvement.

Pour aller plus loin : BOFiP-impôts BOI-IF-TFB-50-20-30

