

EXONÉRATIONS ET DÉGRÈVEMENTS DE TAXE FONCIÈRE EN PÉRIODE D'AUGMENTATION

Bien que la taxe d'habitation devrait être supprimée même s'il existe une confusion autour de la date de cette suppression entre les différents ministères, il a été nécessaire pour l'État de compenser cette absence de revenu par d'autres moyens. L'un de ces moyens est l'augmentation de la taxe foncière et dont les contribuables ont pu faire le désagréable constat en fin d'année 2018. À titre d'exemple, les niçois se sont vus ajouter une contribution métropolitaine augmentant la taxe foncière de près de 20% dans certains cas. Mais ce n'est certainement pas fini, comme l'a confirmé le ministre des comptes publics la semaine dernière, puisqu'une forte augmentation de la taxe foncière est aussi envisageable en raison de la revalorisation des valeurs locatives comme ont déjà pu en être informés plusieurs dizaines de milliers de propriétaires qui ont reçu un courrier de l'administration fiscale cette année. Si les contestations de valeur locative pour les locaux d'habitation sont rares et complexes sans pour autant donner satisfaction, il existe cependant un certain nombre d'exonérations et de dégrèvements dont peuvent se prévaloir les contribuables. Comme souvent, ces avantages fiscaux ne sont pas automatiques et il leur appartiendra, avec l'aide de leur Conseil fiscal, d'adresser une réclamation visant à obtenir un possible dégrèvement.

En cas de conditions modestes

La situation financière des contribuables est une caractéristique prise en compte par l'administration fiscale pour leur faire bénéficier d'une éventuelle exonération ou dégrèvement. Il existe deux situations dans lesquelles les contribuables peuvent solliciter une réduction ou une annulation de leur taxe foncière.

- D'une part, il s'agit des personnes âgées ou invalides disposant de conditions modestes comme les titulaires de l'allocation de solidarité aux personnes âgées ou de l'allocation supplémentaire d'invalidité, les redevables âgés de plus de 75 ans au 1^{er} janvier de l'année de l'imposition ainsi que les titulaires de l'allocation aux adultes handicapés dont le revenu fiscal de référence de l'année précédente n'excède pas 10 988 € pour une personne seule concernant la taxe établie au titre de 2019. Quel que soit la situation du redevable, l'avantage fiscal ne sera appliqué que s'il habite seul ou avec son conjoint, mais aussi avec des personnes qui sont à leur charge au sens des dispositions applicables en matière d'impôt sur le revenu ou encore avec d'autres personnes titulaires des allocations précitées et respectant les seuils de revenus. Dans certains cas, même les contribuables qui résident durablement en maison de retraite ou dans un établissement de soins de

longue durée peuvent bénéficier de ces allègements pour leur ancienne habitation principale, sous réserve que celle-ci reste libre de toute occupation. Lorsqu'ils ne sont pas exonérés, les redevables respectant les conditions précitées bénéficient d'un dégrèvement de 100 € de la taxe foncière afférente à leur habitation principale.

- D'autre part, il existe un mécanisme de plafonnement de la taxe foncière en fonction du revenu pour les contribuables qui ne sont pas exonérés ou qui dépassent les limites de revenus. Ce mécanisme se traduit par un dégrèvement accordé au titre de la taxe foncière et certaines de ses taxes additionnelles.

En cas de vacance ou inexploitation d'immeuble

Il existe une autre exonération que les contribuables peuvent obtenir et qui est souvent moins utilisée que la précédente. Il est possible de solliciter un 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 propriétaire 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 et jusqu'au dernier jour du mois au cours duquel la vacance ou l'inexploitation a pris fin. Cependant, ce dégrèvement n'est réalisable qu'en respectant toujours un nombre de conditions cumulatives. Tout d'abord, la vacance ou l'inexploitation doit être indépendante de la volonté du propriétaire. Ensuite, cette vacance doit être d'une durée de trois mois au moins et enfin elle doit affecter soit la totalité de l'immeuble, soit une partie susceptible de location ou d'exploitation séparée.

Il est à noter que ce type de dégrèvement est appliqué après vérification pointue par l'administration fiscale du respect des conditions. Autrement dit, les critères doivent être scrupuleusement respectés. Ainsi, l'inexploitation d'un immeuble liée à des difficultés économiques n'est pas considéré comme indépendante de la volonté du contribuable qui ne pourra donc pas se prévaloir de ce type de dégrèvement.

Pour les propriétaires de logements sociaux

Il est également envisageable, pour les contribuables propriétaires de logements dédiés à une location dite sociale, d'obtenir un dégrèvement sur leur cotisation de taxe foncière. Dans leur cas, le dégrèvement est calculé au regard du montant des dépenses engagées pour l'accessibilité et l'adaptation des logements aux handicapés, ou encore du montant des travaux de protection des construc-



Par Me Julien ALQUIER

Avocat en droit fiscal au barreau de Nice, Chargé d'enseignement à l'Université Nice-Sophia Antipolis, Docteur au sein du laboratoire CERDP (E.A n°120)

tions prescrits par un plan de prévention des risques technologiques. Le dégrèvement peut aussi atteindre un quart des dépenses engagées au titre de certains travaux d'économies d'énergie.

S'il est vrai que cela concerne le plus souvent les organismes d'HLM, les sociétés d'économie mixte, ou bien certains organismes d'aide au logement, il est tout à fait possible pour un particuliers propriétaire ayant investi dans un logement social de bénéficier de ce type d'exonération s'il respecte bien entendu les conditions de location à des personnes en situation précaire avec un loyer modéré.

LA TAXE FONCIÈRE C'EST QUOI?

La taxe foncière est due chaque année par les propriétaires de biens immobiliers imposables (logements, parkings, terrains à usage industriel ou commercial...), y compris lorsque ceux-ci sont mis en location. Il existe deux types d'impôts fonciers : la taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) et la taxe foncière sur les propriétés non bâties (TFPNB). La taxe foncière est établie en fonction de la situation au 1er janvier de l'année. Sauf exception, les logements vides sont soumis à la taxe foncière. Les taxes foncières font partie de la catégorie fiscale des impôts locaux utilisés pour le financement du budget des communes, des communautés de communes et des départements.