

<https://www.observatoire-collectivites.org/spip.php?article371>

Logement de fonction et taxe sur les logements vacants

- Jurisprudence -



Date de mise en ligne : vendredi 18 janvier 2008

Copyright © Observatoire Smacl des risques de la vie territoriale - Tous

droits réservés

Les collectivités doivent-elles s'acquitter de la taxe sur les logements vacants lorsque les logements de fonction disponibles dans les écoles, collèges et lycées sont inoccupés ?

L'administration fiscale met à la charge de la Région Ile-de-France des cotisations de taxe sur les logements vacants au titre de l'année 1999, pour des logements vacants dans quatre lycées dont elle est propriétaire.

Le tribunal administratif de Cergy-Pontoise et la Cour administrative d'appel de Versailles accordent à la Région une décharge de ces impositions au motif que la taxe sur les logements vacants est réservée aux seuls propriétaires privés. Cette position de principe est censurée par le Conseil d'Etat : il résulte des dispositions de l'article 232 du code général des impôts (issu de l'article 51 de la loi du 29 juillet 1998 d'orientation relative à la lutte contre les exclusions), "telles qu'interprétées par le Conseil constitutionnel dans sa décision du 29 juillet 1998, que la loi n'a entendu établir aucune distinction tirée de la seule nature, publique ou privée, des propriétaires en ce qui concerne l'assujettissement à la taxe".

Le Conseil d'Etat ne se contente pas de ce rappel : examinant l'affaire au fond, il poursuit qu'il résulte des mêmes dispositions et de l'interprétation qui en a été donnée par le Conseil constitutionnel, "que la taxe sur les logements vacants ne concerne que les logements pouvant être mis, sur simple décision du propriétaire, sur le marché immobilier locatif dans des conditions normales et durables d'habitation".

Or "les logements qui constituent des dépendances du domaine public, auxquels n'est pas applicable, notamment, la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs, et dont l'occupation a, comme toute occupation du domaine public, un caractère précaire, ne remplissent pas ces critères".

En conséquence les logements en cause dont il n'est pas contesté qu'ils appartiennent au domaine public, "doivent par suite être exclus du champ d'application de la taxe sur les logements vacants".

Post-scriptum :

1) *Aux termes des dispositions de l'article 232 du code général des impôts, issu de l'article 51 de la loi du 29 juillet 1998 d'orientation relative à la lutte contre les exclusions.*

" I. Il est institué, à compter du 1er janvier 1999, une taxe annuelle sur les logements vacants dans les communes appartenant 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, au détriment des personnes à revenus modestes et des personnes défavorisées (...)

II. La taxe est due pour chaque logement vacant depuis au moins deux années consécutives, 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. (...)"

2) *"Il résulte de ces dispositions, telles qu'interprétées par le Conseil constitutionnel dans sa décision du 29 juillet 1998, que la loi n'a entendu établir aucune distinction tirée de la seule nature, publique ou privée, des propriétaires en ce qui concerne l'assujettissement à la taxe".*

3) *Pour être assujettis à la taxe, les logements doivent pouvoir être mis, sur simple décision du propriétaire, sur le marché immobilier dans des conditions normales et durables d'utilisation. Tel ne peut être le cas des logements qui constituent des dépendances du domaine public dès lors que leur "occupation a, comme toute occupation du domaine public, un caractère précaire".*

4) *A contrario les collectivités concernées ("appartenant 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, au détriment des personnes à revenus modestes et des personnes défavorisées") qui disposent de logements vacants depuis au moins deux années consécutives dans leur domaine privé sont bien assujetties à cette taxe.*