

La taxe foncière face à la démolition, la reconstruction et la restructuration de l'immeuble

© par Maître Philippe IMBERT – Avocat à la cour – www.atelier-taxeslocales.fr

A Paris, le parc d'immeubles d'entreprise ne s'étend plus, et la totalité des nouvelles constructions proviennent de démolitions préalables d'immeubles. Il faut donc le plus souvent démolir, en partie ou en totalité, avant de reconstruire, ce qui a un impact sur la taxe foncière due par le propriétaire.

La démolition classique de la totalité du bâtiment existant, ou "démolition intégrale", est celle qui pose le moins de difficultés pour la fiscalité locale, puisqu'elle consiste généralement en la remise à nu du terrain, avant de reconstruire. Le terrain, puis l'immeuble pendant la période de construction et jusqu'à son achèvement, seront imposés à la taxe foncière sur les propriétés non bâties.

Il existe cependant des cas particuliers de "démolition intégrale" tout en conservant la façade de l'immeuble (cas imposés parfois par des servitudes d'urbanisme) : la construction neuve est alors camouflée en gardant l'apparence extérieure de la construction ancienne. Le régime de la taxe foncière sera moins évident.

A côté des cas de "démolition intégrale" existe la restructuration lourde d'immeuble (ou réhabilitation) qui demande une démolition partielle de l'immeuble avant la reconstruction (démolition de surfaces de plancher, de toitures, réorganisation de l'espace, création de sous-sols supplémentaires, ...).

Dans le cadre de ces opérations de démolition puis de reconstruction ou de restructuration, qui peuvent durer plusieurs années, seuls sont soumis à la taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) les immeubles achevés au 1er janvier de l'année d'imposition. Les immeubles non achevés au 1er janvier de l'année d'imposition sont soumis à la taxe foncière sur les propriétés non bâties (TFPNB).

La taxe foncière sur les propriétés bâties étant beaucoup plus élevée que la taxe foncière sur les propriétés non bâties, la situation du local en cours de reconstruction mérite d'être examinée.

A - La réglementation applicable

Le cadre réglementaire est constitué par plusieurs articles du Code général des impôts (CGI) :

1 - article 1380 du CGI « *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* » ;

2 - article 1415 du CGI, « *La taxe foncière sur les propriétés bâties, la taxe foncière sur les propriétés non bâties et la taxe d'habitation sont établies pour l'année entière d'après les faits existants au 1^{er} janvier de l'année d'imposition* » ;

3 - article 1393 du CGI, « *La taxe foncière est établie annuellement sur les propriétés non bâties de toute nature sises en France* ».

Par opposition, l'article 1383 du CGI concerne la situation en aval de l'achèvement des travaux : "*Les constructions nouvelles, reconstructions et additions de construction sont exonérées de la taxe foncière sur les propriétés bâties durant les deux années qui suivent leur achèvement*".

B - L'arrêt du Conseil d'état du 16 février 2015 (n° 369862)

Le Conseil d'état, dans son arrêt du 16 février 2015 (n° 369862, 8e et 3e ss-s) SCI La Haie de Roses, apporte une solution nouvelle sur la possibilité d'assujettir un immeuble qui n'est pas totalement démoli à la taxe foncière sur les propriétés non bâties et non à la taxe foncière sur les propriétés bâties, à condition que les travaux, portant sur le gros-oeuvre rendent l'immeuble, dans son ensemble, impropre à toute utilisation :

"Considérant qu'un immeuble qui fait l'objet de travaux nécessitant une démolition qui, sans être totale, affecte son gros-oeuvre d'une manière telle qu'elle le rend dans son ensemble impropre à toute utilisation ne peut plus être regardé, jusqu'à l'achèvement de ces travaux, comme une propriété bâtie assujettie à la taxe foncière en application de l'article 1380 du CGI mais doit être assujetti à la taxe foncière sur les propriétés non bâties en application de l'article 1393 du même Code ;

que, par suite, en se bornant à relever que l'immeuble litigieux en cours de restructuration n'avait pas été intégralement démoli pour juger qu'il restait assujetti à la taxe foncière sur les propriétés bâties sans rechercher, au vu de l'instruction, si les travaux portant sur le gros oeuvre ne le rendaient pas, dans son ensemble, impropre à toute utilisation, le tribunal administratif de Melun a commis une erreur de droit ; que, dès lors, et sans qu'il soit besoin d'examiner l'autre moyen du pourvoi, la société civile immobilière La Haie de Roses est fondée à demander l'annulation du jugement qu'elle attaque ;"

L'importance des opérations de construction réalisées et le fait de ne pouvoir utiliser l'immeuble conduisent à retarder la taxation à la taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) jusqu'à la date d'achèvement des travaux.

C - Le précédent de la Cour administrative d'appel de Versailles dans l'arrêt du 7 mars 2006

La Cour administrative d'appel de Versailles, dans son arrêt du 7 mars 2006 (n° 03VE01219) Silic, avait déjà ouvert en partie la voie à cette évolution pour un immeuble en cours de reconstruction :

" Considérant que seuls sont soumis à la taxe foncière sur les propriétés bâties les immeubles achevés au 1er janvier de l'année d'imposition ; que ne sont pas regardés comme achevés les immeubles ayant fait l'objet d'une démolition suivie d'une reconstruction ou d'une restructuration entraînant une restauration complète et une augmentation très importante du volume ou de la surface de la construction ainsi que la création d'aménagements intérieurs neufs ;

Considérant que la société SILIC, propriétaire d'un immeuble à usage commercial à Villepinte, a déposé le 3 mars 1994 deux demandes de permis de démolir et de permis de construire desquelles il ressort que 729 m² de planchers, dont des toitures-terrasses, ont été démolis et que 1630 m² de nouvelles surfaces ont été créés ; que les travaux, qui ont duré vingt-et-un mois et porté sur 5570 m², ont notamment eu pour effet la démolition totale de 2197 m² de surface en béton d'un entrepôt de grande hauteur, celle de certaines fondations, ainsi que du soutènement au rez-de-chaussée et de la chape de béton jusqu'à la terre, puis, la création de 999 m² de planchers en béton armé notamment par comblement au premier étage du vide existant, la création de deux patios ainsi que celle de deux nouvelles cages d'escalier et d'une ossature métallique supplémentaire ; que les aménagements intérieurs ont été totalement détruits puis recréés et la façade de l'immeuble a été également modifiée ; qu'ainsi, les travaux ont consisté en une démolition du bâtiment, même si les murs ont été conservés, suivie d'une reconstruction caractérisée par une modification du gros oeuvre et la création de nouvelles surfaces ; que, par suite, l'immeuble ne pouvait être regardé comme achevé au 1er janvier de chacune des années 1995 et 1996 ; qu'il y a donc lieu de décharger la société SILIC des cotisations de taxe foncière sur les propriétés bâties auxquelles elle a été assujettie au titre des années 1995 et 1996 à raison de l'immeuble dont elle est propriétaire à Villepinte et d'annuler en conséquence le jugement du Tribunal administratif de Cergy-Pontoise ".

Déjà, dans cette espèce, la Cour administrative d'appel considérait que les opérations réalisées étaient si importantes qu'elles étaient assimilées à la construction d'un immeuble qui n'est imposable à la taxe foncière sur les propriétés bâties qu'à la date de son achèvement.

En conclusion, il serait intéressant, pour le propriétaire immobilier envisageant une opération de démolition puis reconstruction ou restructuration de l'immeuble, de se pencher sur la possibilité de réduire fortement les taxes foncières afférentes à son immeuble pendant les années de travaux, sachant que l'interprétation par l'administration fiscale et par les juridictions administratives de la jurisprudence du Conseil d'état du 16 février 2015 sera probablement restrictive.