

Dernière mise à jour le 09 septembre 2024

# SCI et dégrèvement de taxe foncière pour vacance de location

La SCI (Société Civile Immobilière) RJPL Immo possède un bien immobilier à usage professionnel. Ce bien est donné en location mais est devenu vacant au cours de l'année 2023. La ...

## Sommaire

- Contexte de l'affaire
- Commentaire de LégiFiscal

## Contexte de l'affaire

La SCI (Société Civile Immobilière) RJPL Immo possède un bien immobilier à usage professionnel.

Ce bien est donné en location mais est devenu vacant au cours de l'année 2023.

La SCI demande au tribunal de prononcer la décharge de la TFPB (Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties) pour cette période de vacance.

Le 18 mars 2024, le directeur départemental des finances publiques de la Haute-Savoie a rejeté cette demande.

Le 31 mai 2024, la SCI a saisi le TA (Tribunal Administratif) de Grenoble.

Pour la SCI RJPL, pour justifier sa demande de dégrèvement :

- Le bien était inexploité.
- La durée de l'inexploitation était supérieure à trois mois.
- L'inexploitation concernait la totalité du bien.

Pour l'administration fiscale le rejet de dégrèvement se justifie :

Certes le bien est à usage professionnel, mais il n'était pas exploité directement par la SCI, mais il était donné en location.

Le TA (Tribunal Administratif) de Grenoble rejette la requête de la SCI RJPL Immo.

Article 1389 -I du CGI (Code Général des Impôts) : les contribuables peuvent obtenir le dégrèvement de la TFPB (Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties) sous conditions.

Pour bénéficier du dégrèvement cet article pose trois conditions cumulatives :

- La vacance ou l'inexploitation doit être indépendante de la volonté du contribuable.
- Elle doit avoir une durée d'au moins trois mois.
- Elle doit affecter la totalité de l'immeuble, ou une partie susceptible de location ou d'exploitation séparée.

Concernant les immeubles à usage commercial ou industriel :

Le dégrèvement ne s'applique qu'aux immeubles "utilisés par le contribuable lui-même".

Critère d'exploitation directe

Conditions d'application du dégrèvement prévu par l'article 1389 du CGI

Article 1389 du CGI (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....".

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 minimale de trois mois
- Qu'elle affecte la totalité de l'immeuble ou une partie susceptible d'exploitation ou de location séparée.

Le directeur départemental des finances publiques a rejeté la demande de dégrèvement, au motif que le bien en cause, à usage professionnel, n'était pas exploité par la société elle-même dès lors qu'il était donné en location.

Pour la SCI RJPL Immo

Le bien était inexploité, la durée de l'inexploitation était

supérieure à trois mois, et cette inexploitation concernait la totalité du bien.

La SCI ne conteste pas le motif de rejet de sa réclamation tirée « de ce que l'inexploitation ne concernait pas un immeuble utilisé par le contribuable lui-même à usage commercial ou industriel. »

La requête de la SCI RJPL Immo peut dès lors être rejetée.

**Ordonne :**

Article 1er : La requête de SCI RJPL Immo est rejetée.

(...)

Cour de cassation du 27 août 2024, arrêt n°Décision du Tribunal administratif de Grenoble du 27 août 2024, n° 2403833

### Commentaire de LégiFiscal

Pour les immeubles à usage commercial ou industriel : critère d'exploitation directe par le contribuable.

Le dégrèvement ne s'applique qu'aux immeubles "utilisés par le contribuable lui-même".

Une SCI qui donne ses biens en location ne peut pas bénéficier de ce dégrèvement, même si par ailleurs les autres conditions sont remplies.