



La Demeure Historique

FISCALITE

F/7

Juin 2003

IMPÔTS LOCAUX

■ UN MONUMENT HISTORIQUE EST-IL UNE « MAISON EXCEPTIONNELLE » ?

La valeur locative d'un immeuble bâti est la base de sa taxe foncière, de sa taxe d'habitation et, quand elle existe, de sa taxe d'enlèvement des ordures ménagères. L'enjeu peut donc être important.

L'administration utilise actuellement les valeurs locatives de 1970, mises à jour chaque année par des taux d'actualisation forfaitaires qui sont identiques pour tous les immeubles bâtis.

La valeur locative au m² des logements ordinaires a été fixée par référence au loyer au m² d'un immeuble-type (maison de 4^e ou 5^e catégorie par exemple), situé dans la même commune ou le même groupe de communes.

Il existe en outre des « maisons exceptionnelles » de diverses sortes, dont des monuments historiques. La valeur locative de ces derniers a été fixée par référence à celle d'un monument-type situé dans la même région ou le même département. A défaut de monument-type comparable, elle a été calculée en appliquant à la valeur vénale 1970 du monument un taux d'intérêt de 6,50 %, puis en actualisant la somme obtenue comme au premier alinéa ci-dessus. En général, mais pas toujours, la valeur locative d'une maison exceptionnelle, au m², est sensiblement inférieure à celle d'un logement ordinaire.

Nous estimons que, compte tenu de leur configuration et des contraintes qui pèsent sur eux, tous les monuments historiques classés ou inscrits, sauf certains hôtels particuliers, devraient figurer dans la catégorie « maisons exceptionnelles ». A l'évidence, de tels immeubles ne relèvent pas du même marché que les maisons ou les pavillons.

Mais les instructions fiscales relatives aux impôts locaux ignorent les notions de classement et d'inscription à l'Inventaire. En conséquence, les services fiscaux se sont fréquemment montrés restrictifs. Un nombre significatif de monuments situés hors des villes (la proportion n'est pas connue) ont été évalués en 1970 comme logements ordinaires.

Un problème se pose notamment quand l'un d'eux a été acquis, depuis lors, par un nouveau propriétaire qui (éventuellement après restauration) conteste le mode de calcul auquel l'ancien propriétaire s'était résigné. Les réponses de l'administration varient : parfois, le réclamant obtient satisfaction, son monument étant alors évalué d'après un monument-type, ou bien (Finistère) selon la méthode de la valeur vénale ; souvent, la réclamation est rejetée (Eure, Meuse).

Aucune révision nouvelle des évaluations n'est annoncée. Les propriétaires de monuments qui auraient été rangés à tort dans une catégorie de logements ordinaires peuvent-ils néanmoins sortir de l'impasse ? Deux jugements récents montrent les possibilités et les difficultés.

1 - Tribunal de Dijon 28 mars 2000, n° 99-1574

Il s'agissait d'un château du XVIII^e siècle (dont le tribunal a reconnu que le mode de construction était remarquable) flanqué d'un pigeonnier du XV^e siècle - le tout inscrit à l'Inventaire. Le jugement relève que les pièces de réception et les chambres ne couvraient que 230 m², plus 63 m² pour le pigeonnier. Il conclut que, compte tenu de ces dimensions, l'administration n'a pas commis d'erreur d'appréciation en l'imposant comme logement ordinaire. Le propriétaire n'était pas un adhérent de La Demeure Historique, et ne lui a pas signalé son cas. Nous n'avons donc découvert cette affaire qu'après publication du jugement, alors que les possibilités de recours étaient expirées. L'intéressé ne semble pas avoir fait appel.

A notre sens, le tribunal a commis trois erreurs :

- il ne s'est intéressé qu'à la superficie de certaines pièces, alors que l'instruction administrative (Documentation de base DGI, CD, 6 C 241, § 2) retient la superficie développée ; dès lors, la superficie des caves et des greniers aurait dû être ajoutée, pour son montant brut ;

- il s'est implicitement référé à la superficie développée caractérisant, selon l'administration, les « constructions importantes », soit 500 m² à 600 m², en négligeant les mots *par exemple* qui suivent ces chiffres (même paragraphe de l'instruction) ; en d'autres termes, il n'existe pas de seuil de superficie, et chaque cas doit être examiné ;

- enfin et surtout, il a négligé une phrase qui, au § 3 de la même instruction, suit un exposé sinuieux de la notion de château : *D'une manière générale, cependant, les châteaux présentant un caractère historique ou artistique particulier répondent aux prescriptions de la loi pour être évalués selon les règles prévues pour les maisons exceptionnelles* ; à nos yeux, cette rédaction signifie que, nonobstant toutes les précisions indicatives fournies dans d'autres passages de l'instruction, le fait qu'un monument présente un caractère historique ou artistique particulier suffit pour le ranger dans la catégorie « maisons exceptionnelles », et qu'il n'y a pas lieu d'y ajouter un critère de superficie ; nous estimons en outre qu'un monument historique, compte tenu de la procédure lourde, assortie de nombreux avis, qui aboutit à l'inscription ou au classement, doit être réputé présenter un tel caractère historique ou artistique particulier ; sinon, à quoi bon ces procédures ?

Notre position s'inspire, non seulement de la lecture de l'instruction, mais aussi du bon sens. Certains monuments se limitent à un donjon, voire à une tour, dont la superficie même développée peut être faible. Le pigeonnier de 63 m² mentionné dans le jugement aurait pu constituer un logement distinct, évalué à part du château. Il est clair que de tels monuments, malgré leur superficie restreinte, sont tout aussi exceptionnels, du point de vue des conditions d'habitabilité et d'entretien, qu'un grand château, et se situent donc hors marché. Mais nous n'avons, pour l'heure, aucune décision de jurisprudence à citer à l'appui de ce bon sens.

2 - Tribunal administratif de Nancy, 11 mars 2003, Montoya

Il s'agit du château de Chalaines (Meuse), XVIII^e siècle, inscrit à l'Inventaire. Contrairement au dossier précédent, la superficie n'a pas donné lieu à un véritable débat, les propriétaires ayant fait état d'une surface développée de 1200 m². En revanche, le service fiscal n'a pas hésité à contester l'intérêt historique ou artistique du monument, en ne s'aidant que de ses propres lumières, sans se rapprocher de la DRAC ni d'aucun spécialiste. Retenant que le château était inscrit (cela aurait dû suffire), et contenait un parquet d'époque, des cheminées de marbre, des toiles intégrées à des boiseries, le tribunal a jugé que le château constituait un local exceptionnel, compte tenu de ses dimensions, de ses caractéristiques architecturales et ornementales, ainsi que de son intérêt historique. Ce jugement va dans le bon sens. Il ne règle évidemment pas le cas des petites superficies. L'administration n'a pas fait appel.

Aux propriétaires qui souhaiteraient contester eux aussi, par une réclamation contre leurs derniers avis d'imposition, le rattachement de leur monument à la catégorie des logements ordinaires, nous conseillons de s'assurer au préalable, par une visite aux services du Cadastre (centre des impôts fonciers), que, dans leur cas, un rattachement aux « maisons exceptionnelles » serait réellement bénéfique. Nous rappelons que tous les changements de consistance depuis 1970 (par exemple, les transformations de combles ou de communs en locaux habitables) devaient être déclarés aux services du Cadastre.