

Mercredi 20 septembre 2017

Madame ou Monsieur, la, ou le député,

En octobre de l'année dernière, notre Fédération des Associations de Défense de l'Habitat Fluvial (ADHF-F) qui regroupe la grande majorité des bateaux logements en France, avait interpellé la représentation nationale concernant l'injustice fiscale que représente l'assujettissement des bateaux logements à la taxe foncière, en application de l'article 1381-3 du CGI dont nous demandons l'abrogation. Malheureusement cette demande a été jugée irrecevable, malgré le soutien de nombreux députés. Il demeure que cette fiscalité reste particulièrement inéquitable

Cette année, en dépit des incohérences de cet assujettissement soulignées dans notre argumentaire joint, nous avons renoncé à demander l'abrogation de l'article 1381-3 du CGI mais nous vous demandons de bien vouloir déposer soit un amendement à la loi de finance soit, une proposition de loi qui modifierait l'**Article 1388 du CGI** qui stipule :

« La taxe foncière sur les propriétés bâties est établie d'après la valeur locative cadastrale de ces propriétés déterminée conformément aux principes définis par les [articles 1494 à 1508](#) et [1516 à 1518 B](#) et sous déduction de 50 % de son montant en considération des frais de gestion, d'assurances, d'amortissement, d'entretien et de réparation », afin que **la déduction soit portée à 75% pour les bateaux relevant de l'article 1381-3 du CGI** assujettis à la taxe foncière, pour prendre en considération les **charges et contraintes spécifiques** qui pèsent sur un bateau par rapport à un immeuble.

Notre demande repose sur les constatations suivantes qui différencient un bateau d'un immeuble :

- un bateau est un bien meuble [article 531 du Code civil](#) qui n'est pas cadastré ;
- le stationnement sur le domaine public fluvial est obligatoirement soumis à l'obtention d'une convention d'occupation temporaire (COT) de 5 ans, non tacitement renouvelable, précaire et révocable à tout moment;
- Cette convention prévoit le paiement d'une redevance d'occupation du dit domaine public fluvial.
- janvier 2009 « *Prescriptions techniques de sécurité applicables aux bateaux de plaisance naviguant ou stationnant sur les eaux intérieures* » ;

Un bateau n'étant pas cadastré, il lui est appliqué une valeur locative « *par comparaison avec celle de locaux de référence choisis, dans la commune, pour chaque nature et catégorie de locaux* » (article 1496 du CGI).

Si cette pratique est conforme à la loi, elle ne tient cependant à l'évidence pas compte du fait que ces locaux de référence sont des immeubles cadastrés qui n'ont pas la même valeur locative et surtout ne supportent pas les mêmes charges qu'un bateau.

Particulièrement et nonobstant les autres charges spécifiques, le propriétaire d'un bateau s'acquitte d'une redevance annuelle d'occupation du domaine public de plusieurs milliers d'euros qui affecte ses facultés contributives et qui constitue à elle seule une charge objective qu'aucun autre propriétaire d'immeuble assujetti aux impôts fonciers ne paie.

La « non prise en compte » de cette charge particulière dans la détermination du revenu net foncier constitue une inégalité de répartition de la charge de l'impôt.

En vertu de l'article 13 de la déclaration des Droits de l'Homme et du citoyen préambule à notre Constitution qui stipule,

« Pour l'entretien de la force publique, et pour les dépenses d'administration, une contribution commune est indispensable : elle doit être également répartie entre tous les citoyens, en raison de leurs facultés »,

Il nous paraît juste et conforme à la loi de corriger cette inégalité de traitement devant l'impôt et d'introduire dans la loi un taux de déduction adapté pour tenir compte du surcoût que représente un bateau par rapport à un immeuble.

La très faible perte de revenu pour les collectivités territoriales pourraient être compensées à due concurrence par une majoration de la dotation globale de fonctionnement et, corrélativement pour l'État, par la création d'une taxe additionnelle aux droits prévus aux articles 575 et 575 A du code général des impôts.

Nous restons à votre disposition pour tout rendez-vous éventuel afin de vous présenter nos arguments de vive voix.

Espérant que vous comprendrez et soutiendrez notre démarche, je vous prie d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de mes salutations distinguées.

PJ: Annexes
Argumentaire

Christian Duguet
Président de l'ADHF-F

ANNEXES

1/Extraits de la Convention d'Occupation Temporaire

ARTICLE 4 : Durée

La présente convention, consentie pour une durée de « durée acte » « unité durée acte » (5 ans pour les occupations sans investissement – 10 ans pour les occupations avec investissement avec un renouvellement de 5 ans précisé dans les règles de gestion) prend effet à compter du « date début acte ». Elle prend donc fin le « date fin acte ».

ARTICLE 6 Redevance

L'occupant s'engage à verser au « NomAC » à « VilleAC » une redevance de base « période facturation » d'un montant de « redevance par période de facturation » euros (valeur indice INSEE du coût de la construction : « indice INSEE ») qui commence à courir à compter de l'entrée en vigueur de la présente convention fixée à l'article 4.

ARTICLE 11 : Précarité

La présente convention est délivrée à titre précaire et révocable.

Elle peut éventuellement être renouvelée sur demande écrite de l'occupant.

Toutefois, il s'agit d'une simple faculté et non d'une obligation pour VNF. L'occupant n'a, en effet, aucun droit acquis au maintien et au renouvellement de son titre d'occupation.

ARTICLE 14 : Interdictions liées à l'occupation

La présente convention étant consentie sous le régime des occupations temporaires du domaine public, la législation sur les baux ruraux, les baux à loyers d'immeuble à usage commercial, professionnel ou d'habitation ne s'applique pas à l'occupant du domaine public fluvial.

ARTICLE 19 : Résiliation

19.1 Résiliation sans faute

VNF se réserve, à tout moment, la faculté de résilier, par lettre recommandée avec avis de réception, la présente convention pour motif d'intérêt général lié au domaine occupé. Cette résiliation est dûment motivée.

Au terme du préavis stipulé à l'alinéa 19.4 de la présente convention, l'occupant doit remettre les lieux en état conformément à l'article 20 de la présente convention, sauf s'il en est dispensé.

19.5 Conséquences de la résiliation

L'occupant dont la convention est résiliée ne peut prétendre à aucune indemnisation quelque soit le motif de la résiliation.

2/extraits des Règles de Gestion

Article 1.01 : Objet

Le présent règlement détermine les conditions d'occupation privative du domaine public fluvial (DPF) confié en gestion à Voies navigables de France, en ce qui concerne le stationnement de bateau à usage d'habitation ou de plaisance. Il est rappelé que nul ne peut stationner sur le domaine public fluvial sans y avoir été préalablement autorisé.

ARTICLE 1.06.4 : En cas de cession

En cas de cession totale ou partielle du bateau, l'autorisation est résiliée de plein droit avec effet à la date d'enregistrement de la vente auprès du greffe du tribunal de commerce du lieu d'immatriculation.

L'acquéreur ne peut se prévaloir d'aucun droit de stationner sur le domaine public fluvial. Si celui-ci souhaite conserver le même emplacement ou en obtenir tout autre, il doit en faire la demande dans les formes prescrites à l'article 1.03.

ARTICLE 4.01 : Conditions générales d'installation

Le titulaire est tenu d'accepter les stationnements de bateaux régulièrement autorisés à s'amarrer à couple et de souffrir le passage sur son bateau des personnes se rendant ou venant des-dits bateaux stationnant à couple.

ARTICLE 4.02 : Sécurité

Le titulaire doit être en mesure de déplacer son bateau pour les besoins de la navigation ou pour tout autre motif d'intérêt public, à tout moment, à la demande des services de Voies navigables de France ou de toute autorité de l'Etat compétente.

En cas d'urgence et de carence du titulaire, il est procédé à la manœuvre nécessaire à ses frais et risques, à la diligence des services de Voies navigables de France.

Argumentaire pour une proposition de modification de l'article 1388 du CGI

Résumé : Proposition de loi ou d'amendement à la loi de finances pour 2017 en faveur des propriétaires de bateaux soumis à l'article 1381-3 du CGI : les familles vivant sur des péniches stationnaires sont assujetties à une redevance pour leur occupation du domaine public fluvial, ainsi qu'à la taxe foncière sur le fondement de textes anciens. Nous estimons que le calcul de cet impôt est inéquitable et contredit le principe de l'égalité des citoyens devant l'impôt. Afin de corriger cette inégalité, nous demandons la modification de l'article 1388 du CGI, concernant le calcul de la valeur locative cadastrale.

1/ Rappel : non assujettissement à la taxe foncière des biens meubles

L'article 1380 du code général des impôts (CGI) dispose que la « *taxe foncière est établie annuellement sur les propriétés bâties sises en France (...)* ». Le champ d'application de cette taxe est donc limité aux biens immeubles par nature ou par destination, dont l'emprise foncière se trouve sur le territoire national.

Les biens immeubles par destination sont ceux qui sont fixés au sol à perpétuelle demeure : tel n'est pas le cas, par exemple, d'un mobile-home, d'un camping-car ou d'une caravane qui serait installé sur un terrain, sans scellement et qui garderait sa capacité mobile.

S'agissant des biens qui occupent le domaine public, le Conseil d'Etat a jugé que les kiosques à journaux ou les kiosques à fleurs édifiés par une ville sur des voies publiques et loués à des particuliers ne sont pas imposables lorsqu'il résulte des clauses des cahiers des charges relatifs aux locations des dites installations, que la ville s'est réservé le droit, si elle le juge à propos pour une cause quelconque, de les supprimer momentanément ou définitivement ou encore de les déplacer et cela sans que les locataires puissent prétendre à indemnité (CE, 6.12.1929, RO 5408)¹.

2/ Conséquence : incohérence de l'assujettissement des bateaux-logements à la taxe foncière

Un bateau-logement occupe le domaine public (fluvial) de manière précaire sans aucun scellement. Ses amarres sont toujours amovibles, jamais scellées et, par sa nature, un bateau reste toujours mobile. En outre la C.O.T. signée par chaque propriétaire de bateau-logement prévoit que les différents gestionnaires du domaine se réservent le droit de déplacer le bateau à un autre emplacement en cas de besoin, et ce sans indemnité.

Ainsi, une application de l'article 1380 du CGI définissant la taxe foncière, conforme à l'esprit de ce texte devrait exclure les bateaux logements de son assiette.

Or l'administration fiscale recourt à d'autres dispositions textuelles pour imposer les familles des bateaux-logements à cette taxe : il existe dans le CGI un article très ancien (article 1381 3° du CGI) qui dispose que sont soumis à la taxe foncière sur les propriétés bâties « *les bateaux utilisés en un point fixe et aménagés pour l'habitation (...) même s'ils sont seulement retenus par des amarres* ». Cet article figure dans la législation depuis le début du siècle dernier, avant même l'existence de l'habitat fluvial et visait en particulier les bateaux lavoirs. Cependant, à cette époque, ces rares habitants sur l'eau bénéficiaient d'une concession de nature emphytéotique, donnant à leur occupation un caractère permanent et irrévocable.

Les bateaux-logements d'aujourd'hui ne bénéficient pas des contre-parties dont bénéficiaient les bateaux lavoirs : la convention d'occupation temporaire du domaine public est un droit personnel et incessible, précaire car valable uniquement 5 années, non tacitement renouvelable et révoquant à tout moment par l'administration.

¹ Le CE (13 avril 1988, N°64-547) a également jugé que les habitations légères ou de loisir sont imposables à la taxe foncière lorsqu'elles reposent sur des fondations ou une assise en maçonnerie telles qu'il est impossible de les déplacer sans les démolir. Si elles sont simplement posées sur le sol ou sur des supports de toute nature, elles ne sont soumises qu'à la taxe d'habitation lorsqu'elles ne disposent pas en permanence de moyen de mobilité.

De plus, il n'est pas contestable que les bateaux, en plus de constituer des biens meubles (article 531 du code civil), n'ont aucune emprise foncière, ceux-ci occupant un espace sur un fleuve ou un canal et le long de la berge, et non une parcelle cadastrée, fondement même de la taxe foncière.

3/ Injustice fiscale

L'utilisation à titre privatif du domaine public, autorisée par la COT, soumet les occupants des bateaux logements à une redevance annuelle, ce qui est tout à fait justifié. Cependant, son montant est loin d'être négligeable puisqu'il est très supérieur au montant de la taxe foncière. Cette redevance génère pour les différents gestionnaires du domaine une recette de plus de 8 millions d'euros acquittée par environ 1000 bateaux.

Partant, les bateaux logements français s'acquittent d'une part d'une redevance au titre de leur C.O.T., et d'autre part, d'une taxe foncière sans fondement autre que ce texte ancien et contradictoire avec les principes généraux de cette taxe. Les propriétaires de bateau logement sont les seuls à payer cette taxe parmi les propriétaires de résidence mobiles (caravane, mobile-home..).

4/ Notre demande :

La demande d'abrogation de l'article assujettissant les bateaux à la taxe foncière n'ayant pas été jugée recevable, l'inégalité de traitement devant l'impôt persiste.

Pour corriger cet état de fait et en vertu du respect de l'article 13 de la déclaration des Droits de l'Homme et du citoyen préambule à notre Constitution, nous demandons à ce que les propriétaires des bateaux relevant de l'article 1381-3 du CGI puissent bénéficier d'une déduction de 75% de la valeur locative pour l'établissement du revenu net foncier.